سلسلة دليل المحامي

إعداد
عباس عبد الحليم حجر
المحامي

في
إجراءات الشهر العقاري
والتوثيق

الطبعة الأولى

١٩٨٤

سلسلة دليل المحامي

إعداد

عباس عبد الحليم حجر

المحامي

في

إجراءات الشهر العقاري

والتوثيق

الطبعة الأولى

١٩٨٤

اهـــداء

الى النجمـــين الساطعـين فى ســماء حيــاتى

الى روح أبى وأمى الطــاهره .

أهدى هــذا الكتاب

كلمـــة شكر وتقدير :

الى المناضل النقابى الكبير وأحـــد علامات الكفاح الوطنى ، الى استاذى الذى قدم لى عظيم المشـــورة والمعاونة ليس فقط من أجـــل اصدار سلسلة دليل المحـــامى ، ولكن أيضا الذى أنـــار لى أول طريق العمل والعطاء فى خدمة مهنـــة المحاماة والمحـــامين الى استاذى الفاضل **محمد فهيم أمين سكرتير عام نقابة المحامين** أقـــدم أخلص الشـــكر والعرفان بالجميل .

ولا يفوتنى أن أقدم عن نفسى ونيابة عن كل مستفيد من هـــذا الكتاب أخلص الشكر والتقدير للأســـتاذ الفاضـــل **مصطفى الدقيشى وكيل أول وزارة العدل لشئون الشهر العقارى** الـــذى كان لى شرف مراجعته لمعلومات هـــذا الكتاب .

المـــؤلف

القسم الأول

الباب الاول

مصلحة الشهر العقارى والتوثيق

انشئت مصلحة الشهر العقارى بالقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ (١) وبـدأت أعمالهـا مـن ١٩٤٧/١/١ الى أن صـدر القـانون رقـم ٦٨ لسنة ١٩٤٧ (٢) بشأن التوثيق وأصبحت عمليات الشهر والتوثيق تتم فى مصلحة واحدة هى مصلحة الشهر العقارى والتوثيق والتى صـدر بتنظيمها القانون رقم ٥ لسنة ١٩٦٤ (٣) والتى نصت مادته الاولى على أن « تكون مصلحة الشهر العقارى والتوثيق مصلحة قائمة بذاتها وتتبع وزارة العدل».

ونصت مادته الثانية أيضا على أن « تشكل مصلحة الشهر العقارى والتوثيق من أمين عام وأمين مساعـد وعـدد كـاف من مديرى الادارات والاعضاء الاخرين بالكادر الفنى العالى » .

ويلحق بها العدد اللازم من الموظفين بالكادر الادارى والفنى المتوسط والكـادر الكتابى .

وتحدد مكاتب الشهر العقـارى والتوثيق ومأمورياتهـا ودائرة اختصاص كل منها وعدد أعضائها بقرار من وزير العدل بناء على اقتراح وكيل الوزارة المختص » .

ونصت المادة الثالثة على أن « يعين كل من الامين العام والامين العام المساعد بقرار من رئيس الجمهورية بناء على اقتراح وزير العدل .

ويعين باقى الاعضاء من وزير العدل بعد أخذ رأى المجلس الاعـلى للمصـلحة » .

وتتكون المصلحة الى جانب ادارة الشهر وادارة التوثيق من عـدة ادارات أخرى هى :

١ ــ ادارة التفتيش الفنى   ٢ ــ ادارة البحوث القانونية والتشريع .

(١) نشر بالوقائع المصرية العدد ٨٥ فى ٢٤ اغسطس سنة ١٩٤٦
(٢) نشر بالوقائع المصرية العدد ٥٨ فى ٣ يوليه سنة ١٩٤٧
(٣) نشر بالجريدة الرسمية العدد ٥ فى ٦ يناير سنة ١٩٦٤

٣ ـ ادارة القضايا .

٤ ـ ادارة الشهر والتوثيق .

٥ ـ ادارة المطالبات

٦ ـ ادارة التفتيش الادارى والمالى .

٧ ـ الادارة الهندسية

٨ ـ ادارة التصوير .

٩ ـ ادارة الترجمة

١٠ ـ ادارة التحقيقات .

١١ ـ ادارة المحفوظات

١٢ ـ ادارة المكافحة .

١٣ ـ ادارة السجل العينى

١٤ ـ ادارة التحريات .

١٥ ـ ادارة التعاونيات

١٦ ـ ادارة التنظيم والادارة .

١٧ ـ ادارة التخطيط والمتابعة

١٨ ـ ادارة المخازن .

١٩ ـ ادارة السكرتارية

٢٠ ـ ادارة شئون العاملين .

٢١ ـ ادارة الحسابات .

منهج البحث

مكاتب الشهر العقارى ومأموريتها : اختصاص ـ وظائف

مكاتب التوثيق وفروعها : اختصاص ـ وظائف ـ اجراءات

الفصــل الاول

مكاتب الشــهر العقارى ومأموريتها

نصت المادة الاولى (١) من قانون الشهر العقارى رقم١١٤ لسنة١٩٤٦ على أن « ينشأ فى المديريات والمحافظات مكاتب للشــهر العقارى تتولى شهر المحررات التى تقضى القوانين بتسجيلها أو بقيدها » .

اختصاص مكاتب الشهر (مادة ٥ من قانون الشهر) :

يختص كل مكتب من مكاتب الشهر دون غيره بشهر المحررات المتعلقة بالعقارات التى تقع فى دائرة اختصاصه .

واذا كانت العقارات واقعة فى دائرة اختصاص مكاتب متعددة وجب اجراء الشهر فى كل مكتب منها .

ولا يكون للشهر الذى يتم فى أحد هذه المكاتب أثره الا بالنسبة الى العقارات أو اجزاء العقارات التى تقع فى دائرة اختصاصه .

ويعــد بكل مكتب فهرس للمحرارات التى تم شهرهــا فيه وتحرر الشهادات العقارية التى تطلب وفقا للبيانات الواردة فى هذا الفهرس .

ويبين فى هذه الشهادات قلم التسجيل الذى شهرت فيه المحررات متى كان شهرها سابقا على العمل بأحكام هذا القانون .

وظائف مكاتب الشهر (مادة ٦ من قانون الشهر) (١) :

تقوم مكاتب الشهر بما يأتى :

١ — مراجعة المحررات المقدمة للشهر بعد التأشير على مشروعاتها من المأموريات المختصة بالصلاحية للشهر .

٢ — اثبات المحررات فى دفاتر الشهر والتأشير عليها بما يفيد شهرها

(١) معدله بالقانون رقم ٥ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم الشهر العقارى والتوثيق

(١) معدله بالمادة الثالثة من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ والمنشور بالجريدة الرسمية بالعدد ١٤ بتاريخ اول ابريل سنة ١٩٧٦ والقاضى بتعديل بعض مواد قانون الشهر .

٣ — تصوير المحررات التى يطلب شهرها

٤ — حفظ أصول المحررات التى تشهر وموافاة الجهات المختصة بصور منها .

٥ — اعداد فهارس للمحررات التى تشهر

٦ — التأشيرات الهامشية وارسال صور منها للمكتب الرئيسى

٧ — اعطاء الشهادات العقارية .

٨ — اعطاء صور من المحررات التى تم شهرها ومرفقاتها .

٩ — الترخيص بالاطلاع (الكشف النظرى)

كما تعتبر مكاتب الشهر جهة خترة فيما يطلب اليها دراسته من الجهات القضائية وذلك بالنسبة الى الحقوق العينية العقارية .

—لا يجوز بأى حال من الاحوال أن تنقل من مكاتب الشهر أصول المحررات التى تم شهرها ولا الدفاتر أو الوثائق المتعلقة بالشهر مادة ٧ من قانون الشهر) .

وظائف المأمورية واختصاصها :

تتلقى المأمورية المختصة الطلبات المتعلقة بشهر المحررات من أربع نسخ ومعها الاوراق المنصوص عنها فى القوانين واللوائح وتتولى المأمورية فحصها من الناحية القانونية ثم تحيلها بعد استيفاء ما يلزم توافره الى قلم الاستعلامات الهندسية (م ٧ من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر).

وتقوم المأمورية بالتأشير على الطلبات بالقبول للشهر . وعلى مشروعات المحررات بالصلاحية للشهر متى كانت مستوفية للشرائط القانونية والهندسية .

اقلام الاستعلامات الهندسية :

يعاون المأمورية فى فحص طلبات الشهر قلم الاستعلامات الهندسية الموجودة بمقر المأمورية ويتولى مراجعة الطلب من الناحية المساحية وعلى الاخص فيما يتعلق بمعاينة العقار على الطبيعة للتثبت من موقعة وسطحه

وحدوده وما يتبع ذلك من تطبيق مستندات التمليك وتحديد العقار بوضع علامات عند الاقتضاء وكذلك فيما يتعلق بفحص المكلفات لتعيين التكليف الواجب النقل منه • ويوافى هذا القلم المأموريه برأية كتابة فى هذا الشأن (١) .

وعند اختلاف الرأى بين اقلام الاستعلامات والمأموريات او مكاتب الشهر يفصل المكتب الرئيسى فى الخلاف فى خلال خمسة عشر يوما من تاريخ ارسال الاوراق اليه (٢) .

ويؤشر على الخرائط الخاصة بأرقام وسنى طلبات الشهر التى تقدم للمأمورية فى الجزء الذى يتعلق به الطلب . وبعد اتمام شهر المحرر الذى تقدم الطلب فى شأنه يؤشر فى الخرائط برقم شهر المحرر والسنة التى تم بها ويستعمل فى هذين النوعين من التأشير مدادات مختلفان اللون (٣) . ويقوم باجراء التأشير المنصوص عليه فى المادة السابقة قلم الاستعلامات الهندسى بناء على طلب المأمورية وتحت اشرافها (٤) .

وتنص المادة ١٣ من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر على ان « تزود كل مأمورية بصورة فوتوغرافية من دفاتر المساحة الحديثة للرجوع اليها عند فحص طلبات الشهر ويعد بالمأموريات فهرس عينى للعقارات لكل ناحية أعيدت مساحتها وتبين فى هذا الفهرس التصرفات التى تطرأ على العقارات بعد اعداد الدفاتر المتقدم ذكرها .

ويؤشر فى الفهرس العينى أيضا بطلبات الشهر التى تقدم من وقت البدء فى اعداد دفاتر المساحة الحديثة » .

(١) م ٨ من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر .
(١) م ٩ من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر .
(١) م ١١ من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر .
(١) م ١٢ من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر .

الفصـــل الثانى

وظائف مكاتب التوثيق وفروعها واجراءات التوثيق طبقا لقانون التوثيق رقم ٦٨ لسنة ١٩٤٧ وتعديلاته

وضع المشرع المصرى بالقانون رقـم ٦٨ لسـنة ١٩٤٧ وتعـديله بالقانونين ٦٢٩ لسنة ١٩٥٥ ، ١٠٣ لسنة ١٩٧٦ النظام الثابت للتوثيق ونصت المادة ١٢ منه على أن « يصدر وزير العدل قرارا باللائحة التنفيذية لهذا القانون على أن تشمل بيانا لعملية التوثيق وتنظيم دفاتره ودفـاتر الفهارس والصور والتنظيم الداخلى لمكاتب التوثيق وسير العمل فيها » . وتنفيذا لهذا ، صدرت اللائحة التنفيذيـة لقـانون التوثيق فى ٣ نوفمبر سنة ١٩٤٧ وعمل بها من أول يناير سنة ١٩٤٨ .

واذا كانت هـذه المكـاتب ستتبع بطبيعـة الحال وزارة العدل فان عددها ومقر كل منها واختصاصه يكون بقرار من وزير العدل ، ولابد من التنبيه هنا الى أنه لم يرد بتحديد اختصاص كل مكتب ذوى الشأن على أن يتقدم بمحرره الى مكتب يعينه ، بل أن لـه أن يتقـدم به الى أى مكتب يشاء لتوثيقه ، وانما أريد من هذا التحديد منع الموثق فى أحد المكاتب من أن يباشر مأمورية التوثيق خارج دائرة اختصاص هذا المكتب (١) .

اختصاص مكاتب التوثيق وفروعها (مادة ٢ من قانون التوثيق) :

١ — تلقى المحررات الرسمية فى الدفاتر المعدة لذلك .

٢ — اثبات المحررات الرسمية فى الدفاتر التى تم توثيقها .

٣ — وضع الصيغ التنفيذية على صورة المحررات الرسمية الواجبة التنفـيذ .

٤ — حفظ أصول المحررات التى تم توثيقها وموافاة المكتب الرئيسى بصورة من كل منها .

٥ — اعداد فهارس المحررات التى تم توثيقها .

٦ — اعطاء صور من المحررات الموثقة ومرفقاتها .

٧ — التصديق على توقيعات ذوى الشأن فى المحررات العرفيه .

٨ — اثبات تاريخ المحررات العرفية .

(١) المذكرة ايضاحية لمشروع قانون التوثيق .

٩ — التأشير على الدفاتر التى تنص القوانين على التأشير عليهـــا عن طريق مكاتب التوثيق .

١٠ — قبول وايداع المحررات التى تبينها اللائحة التنفيذية .

١١ — اعطاء الشهادات بحصول التصديق على التوقيعات أو اثبات التاريخ فى المحررات العرفية أو التأشير فى الدفاتر المشـــار اليها فى البند التاســـع .

١٢ — اثبات تاريخ عقود الايجار بين المؤجر والمستأجر .

وقد جاء البند الاخير تنفيذا للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

و ظائف مكاتب التوثيق :

١ — توثيق عقود زواج الاجانب :

تنص المـــادة ٣ من قـــانون التوثيق رقم ٦٨ لسنة ١٩٤٧ المعـــدل بالقانون رقم ٦٢٩ لسنة ١٩٥٥ على أن «تتولى المكاتب توثيق جميع المحررات وذلك فيما عدا عقود الزواج واشهادات الطلاق والرجعة والتصادق على ذلك الخاصة بالمصريين المسلمين والمصريين غير المسلمين المتحدى الطائفة والملة ، ويتولى توثيق عقود الزواج والطلاق بالنسبة الى المصريين غير المسلمين والمتحدى الطائفة والملة موثقون منتدبون يعينون بقرار من وزير العدل ، ويضع الوزير لائحة تبين شروط التعيين فى وظائف الموثقين المنتدبين واختصاصاتهم وجميع ما يتعلق بهم .... » ويستحق على عقود الزواج المذكورة رسم طبقا للقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر المعدل بالقانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٨٠.

ومن خلال هذا النص فان مكاتب التوثيق تتولى توثيق جميع عقود الزواج واشهادات الطلاق والرجعة والتصادق على ذلك الخاصة بـ :

● المسلمين اذا كان طرفا العقد أجنبيين أو كان أحد الطرفين فيـــه أجنبيا .

● لغير المسلمين اذا كان طرفا العقد مصريين مختلفى الطائفة والملة أو كان أحدهما أو كلاهما أجنبيا ولو اتحد طائفة أو ملـــة .

ويجب على الموثق قبل اجرائه التوثيق أن يتثبت من اهلية المتعاقدين ورضائهم وصفاتهم وسلطاتهم (١) .

(١) مادة ٥ من قانون التوثيق المعدل بالقانون رقم ١٠٣ لسنة ١٩٧٦

واذا كان محل التوثيق زواج اجنبى بمصرية أو التصادق عليه فيجب على الموثق قبل اجراء التوثيق أن يتثبت كذلك من توافر الشروط الاتية :

(أ) حضور الاجنبى بشخصه عند اجراء توثيق العقد .

(ب) الا يجاوز فارق السن بين المتعاقدين خمسا وعشرين سنة .

(جـ) تقديم الاجنبى شهادتين صادرتين من الجهة المختصة فى الدولة التى يحمل جنسيتها أو من قنصليتها فى جمهورية مصر العربية تفيد احداهما انها لا تمانع فى الزواج وتتضمن الاخرى بينانات فى تاريخ وجهة ميلاده وديانته ومهنته والبلد المقيم بها وحالته الاجتماعية من حيث سبقه الزواج وعدد الزوجات والابناء وحالته المالية ومصادر دخله ، وبشرط التصديق على كل من الشهادتين من السلطات المصرية المختصة .

(د) تقديم كل من المتعاقدين شهادة ميلاده فان تعذر ذلك وجب على الاجنبى تقديم أية وثيقة رسمية تقوم مقامها ووجب على المصرية تقديم صورة رسمية من واقعه قيد الميلاد .

ويجوز بناء على قرار من وزير العدل أو من يفوضه التجاوز عن كل أو بعض الشروط سالفة الذكر عند توثيق العقد .

كما يجوز له قصر توثيق عقود الزواج والتصادق عليه واشهادات الطلاق والتصادق عليه المتعلقة بمصريات وأجانب على مكتب أو أكثر من مكاتب التوثيق دون غيرها .

وتطبيقا لهذا النص فقد صدر قرار وزارة العدل رقم ١٣٠ لسنة ١٩٧٩ بقصر توثيق هذه العقود على مكتبين فقط فى القاهرة والاسكندرية .

واذا كان أحد طرفى عقد الزواج مصريا فلا يجوز توثيق عقد الزواج اذا كان سن الزوج أقل من ١٨ سنة وسن الزوجة أقل من ١٦ سنة .

٢ ـ التوكيلات والتفويضات العامة (١)

اذا تم التعاقد بوكيل فعلى الموثق التأكد من أن مضمون المحرر المطلوب توثيقه لا يتجاوز حدود الوكالة الثابتة بالتوكيل المقدم .

(١) منشور رقم ١٥ فنى بتاريخ ١٩٤٩/٨/١٧ .

والوكالة الواردة فى ألفاظ عامة لا تخصيص فيها لا تخول الوكيل صفة الا فى أعمال الادارة ويعد من أعمال الادارة الايجار لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات اما اذا زادت على ثلاث سنوات فيجب النص فى سند الوكالة على ذلك .

ولابد من وكالة خاصة فى كل عمل ليس من أعمال الادارة وخاصة فى البيع والرهن والتبرعات والصلح والاقرار والتحكيم وتوجيه اليمين والمرافعة أمام القضاء والوكالة الخاصة فى نوع معين من انواع الاعمال القانونية تصح ولو لم يعين كل هذا العمل على وجه التخصيص الا اذا كان العمل من التبرعات فيجب تعيين محل التبرع (العقار أو المنقول) .

والوكالة الخاصة لا تحمل للوكيل صفة الا فى مباشرة الامور المحددة فيها وما تقتضيه هذه الامور من توابع ضرورية وفقا لطبيعة كل أمر وللعرف الجارى .

اذا عين عدة وكلاء فى عقد واحد دون الترخيص فى انفرادهم فى العمل كان عليهم العمل مجتمعين الا اذا كان العمل مما يحتاج الى تبادل الرأى كقبض الدين أو وفائه .

ولا يجوز لشخص أن يتعاقد مع نفسه باسم من ينوب عنه سواء أكان التعاقد لحسابه هو أم لحساب شخص آخر دون ترخيص من الاصيل على انه يجوز للاصيل فى هذه الحالة اجازة التعاقد ، كل هذا مع مراعاة ما يقضى به القانون أو قواعد التجارة .

يجب أن يتوافر فى الوكالة الشكل الواجب توافره فى العمل القانونى الذى يكون محل الوكالة .

والعدول عن الوكالة والغاؤها يكفى أن يكون باقرار مصدق على التوقيع فيه .

ويجب لالغاء التوكيل او التنازل عنه اعلان الوكيل أو الموكل حسب الاحوال واعلان الجهة المحفوظ بها هذا التوكيل باقرار الالغاء المشار اليه أو بالمستند الرسمى المثبت لوفاة الموكل أو الوكيل ثم يؤشر على التوكيل نفسه بما يفيد الغاؤه بعد التأكد من تمام الاعلان .

وتقضى المادة ٥٦ من تعليمات الشهر العقارى على أن « للمحامين

دون غيرهم حق الحضور عن الحضوم أمام المحاكم وللمحكمة أن تـأذن للمتقاضين فى أن ينيبوا عنهم فى المرافعة أمامها أزواجهم أو أصهارهم أو اشخاص من ذوى قرباهم لغاية الدرجة الثالثة » .

٣ ــ اثبات تاريخ المحررات العرفية :

تنص المادة ٣١ من قانون التوثيق على أن « تقوم مكاتب التوثيق بعد اداء الرسم المقرر باثبات تاريخ المحررات العرفية بكتابة محضر يثبت فيه تـاريخ تقـديم المحرر ورقـم ادراجـه فى الدفتر المعـد لـذلك ويختم بخاتم المكتب ويوقعه الموثق .

ولا يقبل اثبات تاريخ المحررات واجبة الشهر .

ولذا فان مكتب التوثيق وفروعها تقوم باثبات تاريخ المحررات العرمية غير واجبة الشهر بعد سداد الرسم المقرر ويتم التأشير بثبوت التاريخ على ذات المحررات المقدمة مع ملاحظة الا تكون قد تضمنت أية بيانات مخالفة للاداب والنظام العام . ويكتب محضر بذيل المحرر يثبت فيه تـاريخ تقديمه ورقم ادراجه فى الدفتر ويختم بخاتم المكتب ويوقعه الموثق .

وتنص المادة ٣٢ من اللائحة التنفيذية لقانون التوثيق على أن « يعد بكل مكتب دفتر تدرج فيه المحررات التى اثبت تاريخها بأرقام متتابعة ويبين فيه أسماء ذوى الشأن ومحال اقامتهم وموضوع المحرر وأداء الرسم ويوقعه الموثق وصاحب الشأن عند تسليم المحرر » .

وتقضى المادة ٧٥ من تعليمـات الشـهر بأنه « لا يقبل اثبات تاريخ المحررات واجبة الشهر وكذا المحررات التى يتطلب فيها القانون شـكلا خاصا وعقود الزواج العرفية » .

٤ ــ التصديق على توقيعات ذوى الشأن فى المحررات العرفية :

نصت المادة ٢٢ من اللائحة التنفيذية لقانون التوثيق على انه « يجب على الموثق قبل التوقيع من ذوى الشأن أن يستوثق منهم عن موضوع المحرر الذين يرغبون فى التصديق على توقيعاتهم فيه » .

ونصت المادة ٢٣ من اللائحة أيضا على أنه « اذا كان المحرر المقدم للتصديق على توقيعات ذوى الشأن فيه بلغة أجنبية وجب اشتماله على ملخص باللغة العربية موقع منهم » .

ونصت المادة ٢٤ من اللائحة على أنه « بعد توقيع ذوى الشأن أمام الموثق يعمل محضر فى ذيل المحرر يذكر فيه الموثق اسماءهم ومحال اقامتهم وحصول التوقيع منه أمامه واسماء الشهود ومهنتهم ومحال اقامتهم .

ويوقع هذا المحضر الشهود والموثق ثم يوضع عليه خاتم المكتب ورقم ادراجه فى الدفتر المعد لذلك » .

ونصت المادة ٢٥ من اللائحة على أن « يعد بكل مكتب من مكاتب التوثيق دفتر تدرج فيه محاضر التصديق على التوقيعات بأرقام متتابعة ويذكر فيه ملخص المحرر مع بيان أسماء ذوى الشأن ومحال اقامتهم وأسماء الشهود واسم الموثق ويوقع منهم » .

وللموثق أن يمتنع عن التصديق اذا اتضح له جهل المتعاقدين بما تضمنه المحرر من التزامات مما يجعل رضاءهم معيبا (١)

ويراعى فى حالة توقيع صاحب الشأن بختمه التوقيع ببصمة ابهامه أيضا . وذلك فى كلا المحرر ودفتر التصديقات (٢) .

محاضر اثبات واقعة الامتناع عن التوقيع على المحررات (٣) :

١ — اذا امتنع بعض المتعاقدين عن التوقيع على المحررات المراد توثيقها أو التصديق على التوقيعات فيها بعد اعلانهم على يد محضر وطلب الباقون تحرير محضر لاثبات واقعة امتناعهم فيحرر المحضر المطلوب ويجب على الموثق أن يتأكدمن اعلان الممتنعين رسميا عن الحضور فى تاريخ معين مع بيان الحجز المطلوب الحضور من أجله بيانا كافيا والتأكد من امتناع هذا الشخص من التوقيع بأن يطلب اليه القيام بهذه العملية بعد التحقق من شخصيته بسؤال الشهود وتذكر ساعة فتح وقفل المحضر ويوقع عليه الحاضرون ويرفق به المستند المثبت للاعلان حسب الاسبقية .

(ب) تثبت هذه المحاضر فى دفتر اثبات المحاضرات التى تم توثيقها ويعطى لها الرقم المسلسل فى الدفتر المذكور حسب الاسبقية .

(جـ) تقدر الرسوم الخاصة بها وفقا للقاعدة العامة التى تطبق على المحررات المطلوب توثيقها أمام الصور فيحصل عليها عشرون قرشا عن كل ورقة .

(١) منشور رقم ١٦ فنى بتاريخ ١٩٤٨/٤/١٠

(٢) منشور رقم ١١ فنى بتاريخ ١٩٥٠/٨/١٠

(٣) منشور رقم ٣٨ فنى بتاريخ ١٩٤٨/٩/٢

امكان قيام مأمور الشهر بأعمال التوثيق (١) :

يجوز لمأمور الشهر العقارى أن يقوم بأعمال التوثيق نيابة عن الموثق خصوصا فى الحالات التى ينطبق عليها نص المادة (٥٤) من تعليمات الشهر .

اجراءات التوثيق :

تقدم المحررات المطلوب توثيقها من ثلاث صور متطابقة على الورق ذى الهامشين ويجب أن تكون مدونه بخط واضح خال من الشطب والتحشير . أما المحررات المطلوب التصديق على توقيعات ذوى الشأن فيها فتقدم من نسخة واحدة .

يقدم المحرر الى رئيس المكتب أو الفرع للتأشير عليه ثم يحيله الى المختص الذى يقدر الرسوم المستحقة على المحررات وفقا لاحكام القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ والمعدل بالقانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٨٠ بشأن رسوم التوثيق والشهر .

يتوجه الطالب بمحرره الى الخزينة لسداد الرسم وتسلم الايصال الدال على ذلك .

يتقدم الطالب بعد ذلك بمحرره مرفقا به قسيمة السداد الزرقاء الى الموثق الذى يعينه رئيس المكتب أو الفرع .

يتم توثيق المحررات أو التصديق عليها بمعرفة الموثق ويجب أن يتم التوقيع عليها من أصحاب الشأن فيها أمامه بعد تلاوتها عليهم والتحقق من أهلية المتعاقدين ورضائهم وصفاتهم وسلطاتهم .

تسليم صور المحررات التى توثيقها :

تسلم المحررات العرفية الى اصحاب الشأن فور اتمام التصديق أو أو اثبات تاريخها ، أما المحررات الموثقة فيسلم صاحب الشأن بعد اتمام توثيقها صورة رسمية منها .

وتنص مادة ٩ من قانون التوثيق :

« لا يجوز تسليم صور تنفيذية ثانية من المحرر الموثق اصحاب الشأن الذى تسلم الصورة التنفيذية الاولى الا بحكم من محكمة المواد الجزئية

(١) منشور رقم ٣٦ فنى بتاريخ ١٩٤٨/١٠/٢٧

التى يقع مكتب التوثيق فى دائرتها وتحكم المحكمة فى المنازعة المتعلقة بتسليم الصورة التنفيذية الثانية بناء على صحيفة تعلن من احد الخصوم الى خصمه الاخر .

سلطة الموثق فى رفض التوثيق (١) والتظلم منه (٢) :

اذا اتضح للموثق عدم توافر الاهلية أو الرضا أو الصفات أو السلطات لدى المتعاقدين او عدم توافر الشروط الخاصة بعقد زواج المصريات بأجانب او اذا كان المحرر المطلوب توثيقه ظاهر البطلان فانه يجب على الموثق ان يرفض التوثيق واخطار ذوى الشأن بالرفض بكتاب موصى عليه يوضح فيه اسباب الرفض .

ويحق لمن رفض توثيق محرره أن يتظلم الى قاضى الامور الوقتية بالمحكمة التى يقع مكتب التوثيق فى دائرتها وذلك فى خلال عشرة أيام من ابلاغ الرفض اليه .

وله أن يطعن فى القرار الذى يصدره قاضى الامور الوقتية أمام غرفة المشورة (٣) بالمحكمة الابتدائية وقرار القاضى أو غرفة المشورة لا يحوز قوة الشىء المقضى به فى موضوع المحرر .

● تقضى المادة ١٠٠ من تعليمات التوثيق على ان « يكون توثيق المحررات أو التصديق على توقيعات أصحاب الشأن فيها فى المكتب او الفرع فى مواعيد العمل الرسمية الا اذا كان أحد المتعاقدين فى حالة لا تسمح له بالحضور الى المكتب او الفرع فيجوز عندئذ للموثق ان ينتقل الى محل اقامته بناء على طلبه للقيام بالاجراء المطلوب وذلك بعد دفع الرسم المقرر للانتقال » .

العقود التى تزيد قيمتها عن ٥٠٠٠ جنيه يراعى قبل توثيقها او شهرها ما يلى :

طبقا لقانون المحاماة المعمول به حاليا والمطعون عليه بعدم دستوريته رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ والتى نصت المادة ٥٩ منه على أنه « مع مرعاة حكم

(١) مادة ٦ من قانون التوثيق .
(٢) مادة ٧ من قانون التوثيق .
(٣) المقصود بغرفة المشورة الدائرة الاستئنافية بالمحكمة الابتدائية .

الفقرة الثانية من المادة (٣٥) لا يجوز تسجيل العقود التى تبلغ قيمتها خمسة آلاف جنيه فأكثر أو التصديق أو التأشير عليها بأى اجراء أمام مكاتب الشهر والتوثيق أو أمام الهيئة العامة للاستثمار وغيرها الا اذا كانت موقعا عليها من أحد المحامين المقبولين للمرافعة أمام المحاكم الابتدائية على الاقل ومصدقا على توقيعه من النقابة الفرعية المختصة بصفته ودرجة قيده » .

وقد كانت المادة ٨٨ من قانون المحاماة رقم ٦١ لسنة ١٩٦٨ قبل الغائه تنص على انه « لا يجوز تسجيل العقود التى تزيد قيمتها على ١٥٠٠ جنيه أو التصديق او التأشير عليها بأى اجراء أمام مكاتب الشهر والتوثيق وغيرها الا اذا كانت موقعا عليها من أحد المحامين المقبولين للمرافعة امام المحاكم الابتدائية على الاقل » .

ويتعين على هذه المكاتب الرجوع لجداول النقابة المودوعة لديها للتحقق من صفة المحامى ودرجة قيده

الباب الثانى

المحررات واجبة الشهر
طبقا لقانون الشـــهر رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦
والمعدل بالقـــانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦

منهج البحث

طرق الشـــهر :

(أ) التسجيل : وتشهر بطريق التسجيل المحررات الاتية :

ـــ التصرفات والاحكام التى نصت عليها المـــادة التاسعة من قانون الشهر والتى ترد على حقوق عينية عقارية أصلية

ـــ التصرفات والاحكام التى نصت عليها المـــادة العاشرة من قانون الشهر والتى ترد على حقوق عينية عقارية أصلية

ـــ الايجارات والسندات التى ترد على منفعة العقـــار طبقا لنص المـــادة ١١ من قانون الشهـر .

ـــ المخالصات والحوالات طبقا لنص المادة ١١ من قانون الشهر

ـــ شهر حق الارث طبقا لنص المـــادة ١٣ من قانون الشهر

(ب) القيد : وتشهر بطريق القيد التصرفات والاحكام المنصـــوص عليها بالمادة ١٢ من قانون الشهر والتى ترد على حق من الحقوق العينية العقارية التبعية .

(جـ) التأشير الهامش : وتشهر بطريق التأشير الهامش المحررات الاتيـــة :

ـــالدعاوى التى يكون الغرض منها الطعن فى التصرفات العينيـــة العقارية الاصلية والتبعية صحة ووجودا او نفاذا طبقا للمواد ١٥ ، ١٦ من قـــانون الشـــهر .

ـــ ديون التركة والتى نصت عليها المـــادة ١٤ من قـــانون الشـــهر

ـــ التأشير فى هامش القيد الاصلى بتحويل حق مضمون بقيد أو برهن ويمحو القيد أو التنازل عن مرتبته طبقا للمادة ١٩ من قانون الشهر .

(د) الايداع : وتشهر بطريق الايداع المحررات المنصوص عليهـــا بالمـــادة ٥٧ من قانون الشـــهر .

الفصـــل الاول

المحررات التى تشهر بطريق التسجيل

التصرفات والاحكام النهائية المنصوص عليها بالمادة التاسعة من قانون الشـــهر وترد على حقوق عينية عقارية اصلية :

نصت المـــادة التاسعة من قانون الشهر على أن « جميع التصرفات التى من شأنها انشاء حق من الحقوق العينية العقارية الاصلية أو نقلـــه او تغييره او زواله وكذلك الاحكـــام النهـــائية المثبتة لشىء من ذلك يجب شهرها بطريق التسجيل ويدخل فى هذه التصرفات الوقف والوصية .

ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار اليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تزول بين ذوى الشأن ولا بالنسبة الى غيرهم ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الاثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوى الشأن .

ويجوز لمن حصل مع آخرين على حكم نهائى مثبت لحق من هـــذه الحقوق أن يطلب قصر التسجيل على القدر الذى قضى له به ، كما يجوز لـــه أن يطلب قصر التسجيل على العقارات المقضى لـــه بها فى قسم أو ناحية معينة .

ولا تسرى الفقرتان السابقتان اذا كان التصرف المقضى به من عقود المقايضـــة » .

وطبقا لهذا النص يدخل فى عداد التصرفات الواجب تسجيلها الاعمال القـــانونية الاتية :

(أ) العقود والاتفاقات التى من شأنها انشاء حق عينى أو نقلـــه أو تغييره أو زوالـــه — كالبيع ، والمقايضة ، وتقديم حصه عقـــارية فى شركة ، والوفاء بتقديم عين عقارية ، وحق الانتفاع وحق الارتفاق ، وحق السكنى ، والوعد بالبيع المتبادل بين البائع والمشترى متى كان هناك تراضى على الثمن ، وعقد الهبة الذى يشترط لتسجيله ان يحرر فى قـــالب عقـــد رسمى امام الموثق .

(ب) التصرفات الادارية الصادرة من الحكومة وتشمل مراسيم نزع الملكية ، محاضر مرسى المزاد المتضمنة بيع عقارات بالطريق الادارى .

(جـ) تسجيل الوقف : أصبح تسجيل الوقف شرطا من شروط صحته فلا يترتب على الاشهاد الصادر من الواقف أى اثر اذا لم يكن مسجلا .

(د) تسجيل الوصية : لا تنتقل ملكية الموصى له للعـــين الموصى بها الا اذا تحققت الشرائط : وفاة الموصى ــ تسجيل الوصية ــ خلو تركـــة الموصى لـــه من الديون . ويجب على من يتلقى حقا عينيا من الموصى لـــه ان يتحقق من توافر هذه الشرائط والا كان التصرف الصادر له باطلا لا ينفذ فى حق دائنى التركة او الغير الذين يتعاملون مع الوارث .

(هـ) الإحكام النهائية ويدخل فى عدادها الاحكام الاتية :

- احكام مرسى المزاد الصادرة فى دعاوى القسمة اذا كان الراسى عليه المزاد من الغـــير .
- الاحكام الصادرة فى دعاوى الشفعة .
- الاحكام الصادرة فى دعاوى صحة التعاقد المستندة الى عقد بيع عرفى او الى وصية لم تسجل حـــال حياة الموصى اذا امتنـــع الورثة عن التصـــديق عليها .
- الإحكام الصادرة فى دعاوى البدل .
- الاحكام المثبتة لانشاء حق ارتفاق او المحددة اعمال حقوق الارتفاق الواجبة قـــانونا.
- الإحكام الصادرة بتقرير ارتفاق الرى أو التصرف من مجرى معين ينفذ من أرض لاخرى بثمن معين .
- الاحكام الصادرة لصاحب الارض التى ليس لها اتصال بالطريق العمومى بأحقيتها فى الاتصال به من مسلك معين بثمن محـــدد .
- كل حكم مثبت حصول تعديل او تغيير فى حدود الملك او فى قدرة او فى محل ارتفاق اتفاقى او فى سعته .

اما الاحكام الصادرة فى **دعاوى صحة التوقيع** فلا يجوز تسجيلهـــا لانها دعاوى تحفظية شرعت لتطمئن من بيده سند عرفى على آخر الى ان

الموقع على ذلك العقد لن يستطيع بعد صدور الحكم بصحة توقيعه ان ينازع فى صحته ، فالحكم الصادر فيها لا ينصب الا على صحة او عدم صحة التوقيع المذيل على الورقة .

والحقوق العينية المشار اليها فى هذه المادة لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول الا بالتسجيل ومن تاريخ هذا التسجيل دون ان يكون لهذا التسجيل اثر رجعى ينسحب الى تاريخ التصرف نفسه ، ولكنه بمجرد انعقاد التصرف الواجب شهره يكون لمن عقد التصرف لمصلحته جميع الحقوق التى من شأنها هذا التصرف أن يرتبها له ما عدا انتقال الحق العينى فيتراخى هذا الانتقال حتى حصول التسجيل . ففى عقد البيع مثلا لمشترى العقار الحق فى تسلمه وفى الحصول على ريعه وثمراته طبقا لاحكام هذا العقد حتى قبل حصول التسجيل . وكذلك لهذا المشترى الحق فى مطالبة البائع بتنفيذ التزامه بنقل الملكية تنفيذا عينيا فاذا امتنع او تأخر جاز للمشترى ان يحصل فى مواجهته على حكم باثبات عقد البيع فيقوم هذا الحكم مقام العقد المصدق على التوقيع فيه ويكون قابلا للتسجيل (١) .

٢ ـ التصرفات والأحكام النهائية التى نصت عليها المادة العاشرة من قانون الشهر :

نصت المادة العاشرة على ان « جميع التصرفات والاحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الاصلية يجب كذلك تسجيلها ويترتب على عدم التسجيل أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير ويسرى هذا الحكم على القسمة العقارية ولو كان محلها اموالا موروثة ويجوز للشريك الذى حصل على حكم نهائى بالقسمة او بصحة التعاقد على القسمة ان يطلب قصر التسجيل على حصته ما لم يترتب على هذا الشهر انهاء حالة الشيوع ، كما يجوز ان يطلب قصر التسجيل على نصيبه فى قسم او ناحية معينة . وعلى المكتب الذى تم فيه التسجيل ان يخطر مكاتب الشهر التى تقع بدائرتها باقى العقارات موضوع القسمة للتأشير بذلك » فقد قام قانون الشهر العقارى على التفرقة بين التصرفات الانشائية المنصوص عليها بالمادة التاسعة وبين التصرفات الاقرارية المنصوص عليها بالمادة السابقة ، فحتم تسجيل الاولى كشرط أساسى لنقل الملكية العقارية واشترط تسجيل الثانية لتكون لها حجيتها على الغير فقط لأن العقود

(١) المذكرة الإيضاحية عن مشروع تنظيم الشهر العقارى

والأحكام الاقرارية لا تعتبر فى ذاتها السبب المنشىء للحق العينى بل تستند فى أساسها الى التصرف الانشائى المسجل الذى تستمد منه مصدرها ويدخل فى عداد ذلك ما يأتى :

(أ) **عقد القسمة :** يعتبر عقـد القسـمة الذى يتم بين الملاك على الشيوع مقررا للحق ويجب تسجيله للاحتجاج به على الغير فقط .

(ب) **عقد الصلح :** يعتبر عقـد الصلح مقـررا للحقوق متى كانت العقارات موضوع العقد تدخل فى صميم النزاع الذى جاء الصلح حاسما له .

وقد يكون الصلح عقد انشائيا ناقلا للملكية كما لو تضمن بيعا او هبة او غيرها فيصبح حكمه فى باب التسجيل حكم التصرفات الانشائية ، ومثال ذلك : فاذا وقع صلح بترك منازعة فى عقار على ان يأخذ التارك عقارا آخر كان العقد مقررا للملك فى العقار الاول وناقلا للملك فى العقار الثانى

(جـ) **عقد التخارج :** الذى يتنازل بمقتضاه الوارث لباقى الورثة او لأحدهم عن نصيبه فى التركة تنازلا شاملا لجميع ما يخصه فى التركة فى مقابل مبلغ معين ومن ثم فهو يأخذ حكم القسمة ويجب تسجيله للاحتجاج به على الغير فقط أما اذا صدر التخارج من وارث للغير وارث فيعتبر عقد بيع استحقاق فى التركة ويجب تسجيله لان من شأنه انشاء حق ملكية .

٣ ـ تسجيل بعض الحقوق التى جاءت بها المادة الحادية عشرة من قانون الشهر :

نصت المادة (١١) على أنه « يجب تسجيل الايجارات والسـندات التى ترد على منفعة العقار اذا ازدادت مدتها على تسع سنوات والمخالصات والحوالات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدما ، وكذلك الأحكام النهائيـة المثبتة لشىء من ذلك .

ويترتب على عدم تسجيلها انها لا تكون نافذة فى حق الغير فيما زاد على مدة تسع سنوات بالنسبة الى الايجارات والسندات وفيما زاد على أجره ثلاث سنوات بالنسبة الى المخالصات والحوالة » .

وطبقا لهذا النص يجب تسجيل العقود والاحكام الاتية :

(أ) **عقد الايجار :** اذا ازدادت مدته عن تسع سنوات للاحتجاج به على الغير الذى اكتسب حقا عينيا على العقار ـ كالمشترى من المؤجر ـ

وللدائن المرتهن للعقار المؤجر — المفاضلة اذا تعدد المستأجرون لعقار واحد من مؤجر واحد والعبرة في كل هذا عند المفاضلة بالأسبقية في التسجيل لا بأسبقية التاريخ .

(ب) **السندات التى ترد على منفعة العقار :** مثـل عقـد عـارية الاستعمال اذا ورد على منفعة عقار وكانت مدته على تسع سنوات لانه عقد يخول للشريك على الشيوع الانتفاع بالعقار قبل اجراء القسمة النهائية

(جـ) المخالصات والحوالات عن اجرة قبضها المؤجر معجلا لمدة تزيد على ثلاث سنوات .

(د) الاحكام النهائية المثبتة لعقود الايجار اذا ازدات مدتها على تسع سنوات وكذا الاحكام النهائية المقررة للمخالصات او الحوالات بالاجرة اذا زادت مدتها على ثلاث سنوات .

٤ ـ السندات المثبتة لحق الارث :

نصت المادة ١٣ على انه « يجب شهر حق الارث بتسجيل اشهادات الوارث الشرعية او الاحكام النهائية او غيرهـا من السندات المثبتة لحق الارث مع قوائم جرد التركة اذا اشتملت على حقوق عينية عقارية وذلك بدون رسم والى أن يتم هذا التسجيل لا يجوز شهر اى تصرف يصدر من الوارث فى حق من هذه الحقوق ويجوز ان يقصر شهر حق الارث على جزء من عقارات التركة وفى هذه الحالة يعتبر هذا الجزء وحـده يبنى عـلى اساسها تصرفات الورثة » .

وطبقا لهذا النص فلا تتوقف انتقال الملكية الى الورثة على تسـجيل حق الارث ولكن رتب القانون جزاءا على عدم تسجيل حق الارث وهو عدم جواز شهر التصرف الصادر من الوارث الى الغير فى كل او بعض اى حق من الحقوق العينية المتعلقة بالتركة الا بعد شهر حق الارث .

ويراعى أن ما يشهر هو السند المثبت لحق الارث كالاعلام الشرعى وقائمة جرد التركة بعد التوقيع عليها من طالب الشـهر والتصديق على توقيعه .

وقـد قضت المـادة ٥٣ بقصر شـهر حق الارث على الحقوق التى تنشأ ابتداء من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون فى ١٩٤٦/١٢/٣١ : اما حقوق الأرث السابقة على هذا التاريخ فلم يوجب القانون شهرها ولكنه أجاز هذا الشهر اذا اختار الورثة اجراءه .

٥ ـ ديون تركة المورث :

تشهر هذه الديون بطريق التأشير الهامش ونظرا للارتباط بينها وبين اشهار السندات المثبتة لحق الارث فقد راينا شرحها فى هذا الموضع .

فقد نصت المادة ١٤ من قانون الشهر على انه :

«يجب التأشير بالمحررات المثبتة لدين من الديون العادية على المورث فى هامش تسجيل الاشهادات أو الاحكام أو السندات وقوائم الجرد المتعلقة بها ويحتج بهذا التأشير من تاريخ حصوله ومع ذلك اذا تم التأشـير فى خلال سنة من تاريخ التسجيل المشار اليه فللدائن أن يحتج بحقه على كل من تلقى من الوارث حقا عينيا عقاريا وقام بشهره قبل هذا التأشير » .

وهذه المادة ترمى الى تنظيم القاعدة التى تقضى بأن لا تركة الا بعد سداد الديون وتخول لدائن التركة حق تتبع أعيانها لاستيفاء حق بطريق الافضلية على الوارث ومن يتعامل معه بالزام الدائن العادى للتركة بشهر دينه عن طريق التأشير به على هامش تسجيل حق الارث فى خلال سنة من تاريخ تسجيل حق الارث .

ويترتب على ذلك ما يأتى :

(أ) اذا أشر الدائن العادى بالدين فى مدى سنة من تاريخ تسجيل حق الارث فله أن يحتج بدينه ضد كل من تلقى من الوارث حقا عينيا على أعيان التركة حتى ولو شهره صاحبه قبل التأشير بالدين لأن الشارع قد أراد حماية الدائن من التصرفات التى قد يبادر الوارث الى اجرائها قبل أن يتمكن الدائن من العلم بافتتاح التركة ومن التأشير بدينه .

وعلى سبيل المثال فاذا باع المورث حال حياته عقارا الى مشترى بعقد غير مسجل ثم تصرف ورثة البائع فى ذات العقار الى مشترى آخـر بعقد مسجل فالأفضلية للمشترى من المورث متى أشر بهذا العقد على هامش تسجيل حق الارث فى خلال سنة .

(ب) اذا أشر الدائنون العاديون بديونهم فى مدى سنة من تاريخ تسجيل حق الارث ، فلا وجه للأفضلية بينهم حتى ولو كان تأشير أحدهم أسبق من تأشير الآخر ، لأنهم جميعا فى مرتبة واحدة لا وجه للمفاضلة بينهم وهم جميعا يفضلون على الغير الذى يتعامل مع الوارث .

(جـ) أما اذا أشر الدائن بدينه بعد انقضاء سنة من تاريخ تسجيل حق الارث فتصبح الافضلية بينه وبين من تلقى حقا عينيا من الوارث بالاسبقية

فى الشهر . هذا الى انه يجوز للدائن العادى ان يتقدم على اعيان التركة التى تكون باقية على ذمة الوارث والتى لم يترب عليها أى حق عينى قبل شهر دينه .

(ء) دائنى التركة لهم الافضلية على حق الموصى لـــه حتى ولو لم يؤشروا بديونهم على هامش تسجيل حق الارث .

الفصل الثانى

المحررات الواجب شهرها بطريق القيد :

نصت المادة ١٢ من قانون الشهر على أن « جميع التصرفات المنشئة لحق من الحقوق العينية العقاريــة التبعية او المقـــررة لها وكذلك الاحكام النهائية المثبتة بشىء من ذلك يجب شهرها بطريق القيد ويترتب على عدم القيد أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير » .

والفرق بين الشـــهر بطريق التسجيل والشـــهر بطريق القيـــد : أن التسجيل يتم بحفظ صورة العقد فى ملفات خاصة أو تنقل صورته حرفيا من دفاتر معدة لذلك ، اما فى القيد فيكتفى بذكر بيانات معينة ورد ذكرها فى المادة ٣٠ من هذا القانون تدون فى القائمة المعدة لذلك .

والحقوق العينية التبعية التى تشهر بطريق القيد هى على سبيل المثال :

(أ) عقد الرهن التأمينى : ويشترط لصحة هذا الرهن صياغته فى قالب عقد رسمى الى جانب قيده .

(ب) الاختصاص . .

(جـ) عقد الرهن الحيازى :

(ء) حقوق الامتياز العقارية كامتياز بائع العقار وامتياز التقاسم ، وامتياز الدائن المرتهن حيازيا .

(هـ) حق الاختصاص .

(و) الاحكام النهائية المثبتة لحق من الحقوق العينية التبعية كالحكم الصادر فى دعوى صحة ونفاذ عقد الرهن الحيازى ، والحكم الصادر لصالح البائع بالزام المشترى بأداء ثمن العقار والحكم الصادر فى دعوى القسمة بالزام الشريك المقتسم بأداء فرق البدل للشريك الآخر .

(ز) حقوق الامتياز العقارية والرهون الحيازية السابقة على العمل بقانون الشهر العقارى :

نصت المادة ٥٨ من هذا القانون على أن « على أصحاب رهن الحيازة العقارى وحقوق الامتياز العقارية السابقة أن يقوموا بقيد حقوقهم فى خلال

عشرة سنوات من تاريخ تسجيل العقود المرتبة لها أو فى خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون أى المدتين أطول فاذا لم يتم القيد فى خلال المدة المتقدمة لا يكون الحق بعد انقضائها نافذا بالنسبة الى الغير ويترتب على اجراء القيد المذكور حفظ مرتبة الحق من تاريخ تسجيل العقد المرتب له .

ويكتفى فى اجراء هذا القيد بصورة طبق الاصل من العقد تستخرج من دفاتر التسجيل واذا لم يكن العقد مشتملا على جميع البيانات المنصوص عليها فى المادة ٣٠ استكملها صاحب الشأن فى قائمة القيد .

ويجب فى جميع الاحوال التصديق على توقيع صاحب الشأن فى القائمة »

(ن) حوالة ورهن الحقوق الممتازة او المضمونة برهن والتنازل عن الأسبقية للحلول محل الدائن :

نصت المادة ١٩ من قانون الشهر على أنه « لا يصح التمسك قبل الغير بتحويل حق مضمون بقيداً أو برهن ولا التمسك بالحق الناشىء من حلول شخص محل الدائن فى هذا الحق بحكم القانون أو بالاتفاق ولا التمسك كذلك بمحو القيد أو التنازل عن مرتبة القيد الا اذا حصل التأشير بذلك فى هامش القيد الأصلى » .

البيانات الواجب توافرها فى قائمة القيد :

نصت المادة ٣٠ من قانون الشهر على انه « اذا كان شهر المحرر بطريق القيد وجب ان يقترن عند تقديمه لمكتب الشهر المختص بقائمة تشتمل على البيانات الاتية

١ ـ اسم الدائن ولقبه وصناعته ومحل اقامته ومحله المختار فى دائرة المحكمة فان لم يختر له محلا صح اعلان الأوراق اليه فى قلم كتاب المحكمة .

٢ ـ اسم المدين أو المالك الذى رتب الحق على ملكه اذا كان غير المدين ولقبه وصناعته ومحل اقامته .

٣ ـ تاريخ السند والجهة التى تم امامها او صدر منها ـ

٤ — مصدر الدين المضمون ومقداره كاملا وميعاد استحقاقه .

٥ — بيان يتضمن تعيين العقار الذى رتب عليه الحق تعيينا دقيقا .

٦ — فى حالة رهن الحيازة العقارى بيان خاص بالتكليف وبالايجار الى الراهن اذا نص عليه فى عقد الرهن » .

الجزء المترتب على اغفال احدى هذه البيانات أو بعضها :

نصت المادة الحادية والأربعين على أنه « لا يترتب على اغفال بيان أو أكثر من البيانات المنصوص عليها فى المادة الثلاثين بطلان القيد الا اذا نتج عن ذلك ضرر للغير .

ولا يجوز أن يطلب البطلان الا من وقع عليه الضرر بسبب اغفال البيانات أو بسبب عدم ضبطها والمحكمة أن تبطل اثر القيد أو أن تنقص من اثره تبعا لطبيعة الضرر ومداه » .

الأثر المترتب على بطلان القيد :

يترتب على الحكم ببطلان القيد بسبب عدم ذكر البيانات التى يشترطها القانون أو لعدم كفايتها أن يفقد الدائن العينى مرتبتـــه فى القيـــد ولكن لا يترتب عليه سقوط هذا الحق ، ومن ثم فيجوز له أن يصحح القيد ويعتبر منتجا لجميع آثاره القانونية من تاريخ هذا التصحيح ولكن لا يترتب عليه اى أثر رجعى بالنسبة للقيد السابق الذى قضى ببطلانه .

تجديد القيـــد :

نصت المادة ٤٣ على ان « يسقط القيد اذا لم يجدد فى خلال عشر سنوات من تاريخ اجرائه . على أن للدائن ان يجرى قيدا جديدا ان امكن ذلك قانونا تكون مرتبته من وقت اجرائه .

وكل تجديد لايكون له أثرا الا لمدة عشر سنوات من التـــاريخ الذى اجرى فيه » .

متى يصبح تجديد القيد غير واجب قانونا :

نصت المادة ٤٤ من قانون الشهر على أن « تجديد القيد واجب حتى انتهاء الاجراءات التى تتخذ لنزع ملكية العقار المثقل بالحق العينى ولكنه لا يكون واجبا اذا انقضى الحق او طهر العقار وبوجه خاص اذا بيع العقار قضاء وانقضى ميعاد زيادة العشر » وطبقا لهذا النص يمكن حصر الحالات التى يصبح فيها التجديد غير واجب قانونا فى الآتى : انقضاء الالتزام — حالة تطهير العقار من كافة الحقوق العينية — حالة بيع العقار بالطريق القضائى الجبرى .

محو القيـــــد :

قررت المادة ٤٥ من قانون الشهر بأنه « لا يجوز محو القيد الا بمقتضى حكم نهائى أو برضاء الدائن بتقرير رسمى منه ومع ذلك يكتفى فى اجراء المحو فى حالة رهن الحيازة العقارى وحقوق الامتياز العقارية باقـــرار عرفى مصدق على التوقيع فيه »

والمراد بمحو القيد هو أن يؤشر الموظف المختص فى هامش القيد بما يدل على ان الحق العينى اصبح غير موجود ليعلم الغير بمركز العقار من الناحية القانونية وخلوه من الحق العينى واجراءات المحو طبقا لنص هـــذه المادة : محو الرهن التأمينى وحق الاختصاص يتم بتقرير رسمى امـــــام الموثق — أما محو القيد الخاص بالرهن الحيازى العقارى وبحقوق الامتياز العقارية فيتم باقرارات عرفية لأن هـــذه الحقوق يجوز انشاؤها بعقـــود عرفية — المحو القضائى ويجب أن يكون الحكم الصادر بمحو القيد نهائيا حتى يكون منتجا اثره ويجوز لكل ذى مصلحة أن يوجه دعوى بمحو القيد وتوجه ضد كل من يستطيع محو القيد اتفـــاقا كالدائن العينى او خلفـــائه كورثته او من حل محله بعقد حلول ولكن لا توجه ضد مكتب الشهر العقارى ولا ضد المدين .

اما المحكمة المختصة بنظر دعوى المحو هى المحكمة الواقع دائرتهـــا العقار الذى ترتب عليه الحق العينى — وتقدر دعوى المحو بقيمة الدين الذى ترتب عليه الحق العينى .

الفصل الثالث

المحررات الواجب شهرها بطريق التأشير الهامش

نظرا لارتباط بعض المحررات الواجب شهرها بطريق التأشير الهامش بالمحررات التى تشهر بطريق التسجيل والقيد والتى تناولناها بالشرح فى

موضعها فسوف نقتصر هنا على شرح تسجيل الدعاوى والاحكام الصادرة فيها التى تناولتها المادتين ١٥ ، ١٦ من قانون الشهر .

(أ) نصت المادة ١٥ على انه « يجب التأشير فى هامش سجل المحررات واجبة الشهر بما يقدم ضدها من الدعاوى التى يكون الغرض منها الطعن فى التصرف الذى يتضمنه المحرر وجودا او صحة او نفاذا كدعوى البطلان أو الفسخ أو الالغاء أو الرجوع فاذا كان المحرر الأصلى لم يشهر تسجل تلك الدعاوى .

ويجب كذلك تسجيل دعاوى استحقاق اى حق من الحقوق العينية العقارية او التأشير بها على حسب الأحوال كما يجب تسجيل دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية .

وتحصل التأشيرات والتسجيلات المشار اليها بعد اعلان صحيفة الدعوى وقيدها بجدول المحكمة(١) » .

وقد نصت المادة السابقة على ما نصت عليه من وجوب تسجيل دعاوى صحة التعاقد الواردة على حقوق عينيةعقا رية فتسجيل صحيفتها تحفظ حقوق المدعى من تاريخ حصوله فاذا حكم له فيها بطلباته وتأشر بهذا الحكم طبقا للقانون فان الحق الذى قرره الحكم ينسحب الى يوم تسجيل الصحيفة دون أن يتأثر بما يصدر عن البائع من تصرفات وقد استبعد القانون من المحررات الواجب شهرها صحف دعاوى صحة التوقيع لأن الحكم الصادر فيها لا ينصب الا على صحة او عدم صحة التوقيع الموقع به على الورقة ويستتبع ذلك عدم شهر الاحكام الصادرة فيها .

(ب) التأشير بمنطوق الأحكام الصادرة فى الدعاوى المتقدمة :

نصت المادة ١٦ على أن « يؤشر بمنطوق الحكم النهائى فى الدعاوى المبينة بالمادة السابقة فى ذيل التأشير بالدعوى أو فى هامش تسجيلها . ويتم التأشير بالنسبة للاحكام الواجب تسجيلها عقب تسجيل هذه الاحكام»

---

(١) الفقرة اخيرة عدلت بالمنشور الفنى رقم ١٤ بتاريخ ١٩٧٨/١٢/٢١ الى حصول التأشيرات والتسجيلات بمجرد قيد الدعوى بجدول المحكمة دون المطالبة بالاعلان .

الأثر المترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة أو التأشير بها بالنسبة للغير الذين اكتسبوا حقوقا عينية على العقار بعد تسجيلها أو التأشير بها

نصت المادة ١٧على انه «يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة ١٥ أو التأشير بها أن حق المدعى اذا ما تقرر بحكم مؤشر به طبقا للقانون يكون حجة على منترتبت لهم حقو قعينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها .

ولا يكون هذا الحق حجة على الغير الذى كسب حقه بحسن نية قبل التأشير أو التسجيل المنصوص عليها فى الفقرة السابقة .

ولا يسرى حكم الفقرة الاولى من هذه المادة على الاحكام التى يتم بها بعد مضى خمس سنوات من تاريخ صيرورتها نهائيا او من تاريخ العمل بهذا القانون أيهما اطول.

ويشترط للاحتجاج بالأحكام الصادرة فى هذه الدعاوى ضد الغير أن تتوافر الشرائط الآتية :

- تسجيل الدعوى أو التأشير بها بعد قيدها فى جدول المحكمة .
- ان يكون الغير قد اكتسب حقه العينى على العقار بعد تسجيل الدعوى أو التأشير بها على هامش المحرر الأصلى .
- أن يؤشر بمنطوق الحكم النهائى الصادر فى الدعوى خلال خمس سنوات من تاريخ نهائية الحكم .

وقد اصدرت مصلحة الشهر العقارى المنشور الفنى رقم ٤٦١٣ لسنة ١٩٤٧ فقرة او الذى ينص على استثناء أحكام صحة التعاقد من حكم المادة ١٦ وقرر بامكان شهرها بطريق التسجيل وليس بطريق التأشير الهامشى » .

أما فيما يتعلق بالفقرة الأخيرة من المادة ١٥ فقد نص المنشور الفنى رقم ١٤ بتاريخ ١٩٧٨/١٢/٢١ على أنه يقتضى فى تطبيق المادة ١٥ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى شهر عرائض الدعاوى المستخرجة من أقلام الكتاب وعدم ايقاف اجراءات شهرها للمطالبة بما يفيد اعلانها » .

محو التأشيرات أو التسجيلات :

تنص المادة ١٨ من قانون الشهر على أنه « لكل ذى شأن ان يطلب الى قاضي الأمور المستعجلة محو التأشير المشار اليه فى المادة ١٤ فيأمر به القاضي اذا كان سند الدين مطعون فيه طعنا جديا . كذلك للطرف ذى الشأن ان يطلب الى القاضي محو التأشير او التسجيل المشار اليه فى المادة ١٥ فيأمر به القاضي اذ تبين له أن الدعوى التى تأشر بها أو التى سجلت لم ترفع الا لغرض كيدى محض » .

وقد منح هذا النص الولاية للقضاء المستعجل ليقضى ببطلان التسجيلات أو التأشيرات فى الحالتين الاتيتين :

١ – اذا كان سند الدين المؤشر به على هامش تسجيل حق الارث مطعونا فيه طعنا جديا .

٢ – اذا كانت الدعوى المسجلة أو المؤشر بها على هامش التسجيل الأصلى قد رفعت لغرض كيدى محض .

الأثر المترتب على محو التأشير أو التسجيل :

● اذا حكم بمحو التسجيل او التأشير وتنفذ الحكم زال اثر تسجيل الدعوى أو التأشير بها .

● وفى حالة صدور حكم موضوعى فى الدعوى الأصلية لصالح الذى صدر ضده حكما بمحو التسجيل أو التأشير فيكون هذا الحكم له حجيته على الغير حتى ولو اكتسب حقا عينيا من الخصم على العقار بعد صدور حكم المحو لان تسجيل الدعوى أو التأشير بها رغم محوه الا أن فيه اعلام للغير بالسبب التى تستند اليه الدعوى ويعتبر مجرد العلم بالدعوى قرينة قانونية على سوء نية الغير .

الفصل الرابع

الشهر بطريق الايداع

تنص المادة ٥٧ من قانون الشهر على أنه « استثناء من أحكام الباب الثالث من هذا القانون يجوز أن تشهر بطريق الايداع على الوجه المبين باللائحة التنفيذية ، المحررات التى تجيز القوانين الأخرى شهرها بهذا الطريق » .

وتقضى المادة ٣٦ من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر على أنه « فى الاحوال التى يجيز القانون فيها الشهر بطريق الابداع تنسخ صورة مصدق عليها من المحرر على الورق الخاص المشار اليه فى المادة ١٩ وتتبع باقى الاجراءات المنصوص عليها فى المواد التالية ويحفظ الاصل فى مكتب الشهر » .

وتقضى المادة ١٩ من اللائحة على أن « تقدم المحررات وقوائم القيد التى يراد شهرها لمكاتب الشهر المختصة من نسخة أصلية محررة بالمداد الاسود على ورق خاص مدموغ يطلب من مكاتب الشهر ومأمورياته .

ويوضع على النسخة الاصلية رقم متتابع يدل على ترتيبها بحسب تقديمها مع تاريخ اليوم وبيان ساعة اثباتها فى دفتر الشهر المشار اليه فى المادة ١٦ ويوقع عليها من الأمين او الأمين المساعد . وتعد من النسخة الاصلية صورتان فوتوغرافيتان تسلم احداهما الطالب بعد التأشير عليها بمطابقتها للاصل وترسل الاخرى لدار المحفوظات بالمكتب الرئيسى » . وهدف المشرع من قصر الشهر بطريق الابداع على المحررات التى ترخص القوانين الخاصة شهرها بهذا الطريق هو أن النص كان قبل تعديله بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ كان يقتضى الشهر بطريق الابداع على الوجه المبين باللائحة التنفيذية المحررات التى ثبت تاريخها قبل سنة ١٩٢٤ من غير طريق وجود توقيع أو ختم لانسان توفى .

ولما كان الشهر بطريق الابداع يتم دون اخضاع المحرر الثابت التاريخ لاجراءات الشهر العادية اذ لا يمر بمرحلتى الطلب أو المشروع اللتين يتم خلالهما بحث اصل الملكية أو الحق العينى والتكليف .

وقد دل التطبيق العملى على ان كثير من المحررات التى شهرت بطريق الابداع كانت مصطنعة ومزورة حتى جرى العمل على قصر الشهر بطريق الابداع على المحررات التى تثبت تاريخها ثبوتا رسميا بالدفاتر المعدة لذلك للاستيثاق من صحة بياناتها بالرجوع الى هذه الدفاتر . وحتى هذا الاجراء لم يكن كافيا للتحقيق من صحة هذه المحررات لقصور تلك الدفاتر عن اثبات ذلك لانها لا تتضمن أية بيانات مساحية فى العقار محل المحرر ولذلك فانه كان من السهل اصطناع محررات تتفق مع البيانات الثابتة لهذه الدفاتر الامر الذى رؤى معه عدم سريان نظام الشهر بطريق الابداع على تلك المحررات وقصره على المحررات التى تجيز القوانين الخاصة شهرها بهذا الطريق .

الباب الثالث

اجراءات الشهر

منهج البحث

١ ــ مراحل اجراءات الشهر :

المرحلة الأولى : تقديم الطلب للمأمورية والتأشير عليه بقبوله للشهر .

المرحلة الثانية : تقديم مشروع المحرر للمأمورية والتأشير عليه بصلاحيته للشهر .

المرحلة الثالثة : توثيق المحررات أو التصديق عليها فى مكتب التوثيق المختص .

المرحلة الرابعة : تقديم المحرر للشهر فى مكتب الشهر المختص .

٢ ــ (أ) اجراءات شهر المحررات التى تشهر بطريق التأشيرات الهامشية .

(ب) اجراءات شهر ملكية الطبقات .

٣ ــ نظام الأسبقية فى بحث طلبات الشهر ومشروعات المحررات .

٤ ــ تملك الأجانب للعقارات والأراضى الفضاء .

الفصل الأول

مراحل اجراءات الشهر

القاعدة العامة :

تتم اجراءات الشهر فى جميع الاحوال بناء على طلب ذوى الشأن أو من يقوم مقامهم (م ٢٠ من قانون الشهر) .

على انه بالنسبة لطلبات شهر أحكام ايقاع البيع (مرسى المزاد) تقوم أقلام كتاب المحاكم بعد نسخها بالمداد الأسود على الورق الأزرق المعد للعقود وختمها بخاتم المحكمة التى أصدرتها باحالتها الى مأموريات الشهر .

وتمر اجراءات الشهر بعدة مراحل :

المرحــلة الأولى

تقديم الطلب والتأشير عليه بقبوله للشهر

(أ) تقديم الطلب :

تقدم طلبات الشهر للمأمورية المختصــة التى يقع العقار فى دائــرة اختصاصها من أربع نسخ متطابقة تخضع جميعهــا لرسم الدمغة على الاتساع ويجب أن يكون موقعا على هذه الطلبات من المتصرف أو المتصرف له فى العقود والإشهادات أو ممن يكون المحرر صادر لصالحه فى غير ذلك من المحررات كأوراق الاجراءات وصحف الدعــاوى والأحكام (م ٢١ من قانون الشــهر) .

ويجوز أن يتم التوقيــع ممن يقــوم مقام صاحب الشأن بحيث تقدم المستندات المثبتة لصفات وسلطات النائبين عن المتعاقدين (كالتوكيل أو قرار الوصاية) .

ويراعى تقديم الاوراق والمستندات داخل حافظــة يثبت عليها بيانها تفصيلا ويوقع عليها من مقدمها بتاريخ تقديمها ، ويسرى ذلك أيضا على المستندات المقدمة استيفاء لطلبات الشهر .

ويحفظ أصل الطلب بالمأمورية بعد استكماله والصورتين احداهما تحفظ بالمكتب الهندسى والاخرى تعاد بعد استكمالها والتأشــير عليهــا بالقبول لصاحب الشأن مع صورة كشف تحديد المساحة والاستمارة ٧٩ عقارى(١) .

بيانات الطلب (٢) (مادة ٢٢ من قانون الشهر) :

يجب أن تشتمل طلبات الشهر على ما يأتى ، وذلك فضلا عما يتطلبه القانون فى احوال خاصة :

أولا : البيانات الدالة على شخصية كل طرف وعلى الاخص اسمه ولقبه وسنه وجنسيته ومحل اقامته واسم أبيه وجده لابيه .

ثانيا : بيان صفات من يقومون مقام غيرهم ومدى سلطاتهم .

ثالثا : البيانات اللازمة والمفيدة فى تعين العقار وعلى الاخص بيــان موقعه ومساحته وحدوده فاذا كان من الاراضى الزراعية وجب ذكر اســم

(١) منشور رقم ١ فنى بتــاريخ ١٩٤٩/١/٨ .

(٢) م ٢٢ من قانون الشهر رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ والمعدل البند السادس منه بالمادة الثالثة من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ م

الناحية والحوض ورقم القطعة واذا كان من اراضى البناء أو من العقارات المبينة فيها وجب ذكر اسم القسم والشارع والحارة والرقم ان وجد .

رابعا : موضوع المحرر المراد شهره وبيان المقابل أو مقدار الدين ان وجـــد .

خامسا : البيانات الخاصة بالتكليف اذا كان موضـــوع المحرر يقتضى تغييرا فى دفاتر التكليف.

سادسا : البيانات الخاصة بأصل حق الملكية او الحق العينى محل التصرف وذلك فى العقود والاشهادات ، وكذلك أحكام صحة التعاقد والقسمة وتثبيت الملكية اذا بنيت على الاقرار بأصل الحق أو التسليم للمدعى بطلباته واحكام توثيق الصلح بين الخصوم واثبات ما اتفقوا عليه فى محضر الجلسة وأوامر الاختصاص .

سابعا : بيان الحقوق العينية المقررة على العقار المتصرف فيه وعلى الاخص ارتفاقات الرى والصرف ، ويجب أن يقترن الطلب بالاوراق المؤيدة البيانات المذكورة فى الفقرات ثانيا وخامسا وسادسا .

المحررات التى تقدم مع الطلب المثبتة لاصل الملكية أو الحق العينى طبقـــا البند الســـادس :

المستندات التى تصلح اداة للتدليل على أصل الملكية قد حصرهـــا الشارع فى المـــادة ٢٣ من قانون الشهر بأن قرر :

لايقبل من المحررات فيما يتعلق باثبات اصل الملكية أو الحق العينى وفقا لاحكام المـــادة السابقة الا :

١ ــ المحررات التى سبق شهرها .

٢ ــ المحررات التى تتضمن تصرفا مضافا الى ما بعد الموت تم قبل العمل بأحكام هذا القـــانون .

٣ ــ المحررات التى ثبت تاريخها قبل سنة ١٩٢٤ من غير طريق وجود توقيع أو ختم لانسان توفى .

٤ ــ المحررات التى تحمل تاريخا سابقا على سنة ١٩٢٤ اذا كان قد اخذ بها قبل العمل بأحكام هذا القانون فى محررات تم شهرها او نقل التكليف بمقتضاها لمن صدرت لصالحه .

وذلك كله بشرط عدم تعارض هذه المحررات مع مستندات الطلب الحقيقى .

اما الاحكام القضائية النهائية :

فهى تخضع بصفة عامة لنفس الشروط التى تسرى على العقود والاشهادات وذلك فيما عدا اصل الملكية ، فالاحكام الصادرة فى دعاوى الاستحقاق او احكام مرسى المزاد او الاحكام الصادرة فى دعاوى الشفعة وهى جميعا ناقلة للملكية ، لا يلزم فيها المحكوم لصالحه بتقديم المستندات الدالة على اصل ملكية الصادر ضده الحكم .

اما الاحكام الصادرة فى دعاوى صحة التعاقد :

فهى تخضع لنفس القواعد التى تخضع لها الاشهادات والعقود فيما يتعلق بأصل الملكية ، فيجب أن يرفق مع الحكم المراد شهره الاوراق والمستندات الدالة على أصل الملكية الصادر الحكم ضده فى نطاق المادة المادة ٢٣ من قانون الشهر . فاذا لم تقدم هذه المستندات على هذا الوجه فلا يشهر هذا الحكم ، لان دعاوى صحة التعاقد هى من الدعاوى الشخصية قوام الحكم فيها بنصيب على الزام البائع بتنفيذ تعهده الخاص بنقل الملكية الى المشترى فهى لا ترتب اى حق عينى على العقار لصالح المحكوم له قبل التسجيل ولذلك سميت دعاوى استحقاق مآلا لان الحق العينى فيها لا يترتب لصالح المشترى الا بالتسجيل ، فالحكم الصادر فى دعوى صحة التعاقد مقررا فقط لكافة ما انعقد عليه الرضا بين المتعاقدين ولا يقبل منه للتسجيل الا اذا ارفقت مع المستندات الدالة على اصل ملكية المتصرف ، شأنه فى هذا شأن العقود .

ويجب أن يرفق ايضا مع الحكم المراد شهره نفس العقد موضوع دعوى صحة التعاقد على ان تنسخ صورة من هذا العقد على ورق التسجيل المتموج الازرق وتسجل مع الحكم بشرط أن يكون على العقد موضوع الدعوى تأشيرة من المحكمة المختصة تفيد نظر هذا العقد فى الدعوى وان تختم هذه التأشيرة بختم المحكمة المذكورة ، أو ترفق بالعقد شهادة رسمية من المحكمة المختصة تثبت ان هذا العقد هو حقيقة العقد الذى قدم فى الدعوى الصادر بشأنها الحكم المراد تسجيله .

وقد اصدرت وزارة العدل منشور فنيا (١) جاء نصه كالاتى « شكت

(١) منشور رقم ٧ فنى بتاريخ ١٩٥٥/٣/٥ .

ادارة المحاكم من أن بعض مكاتب الشهر العقارى تمتنع عن قبول صـــور الاحكام الصادرة بصحة ونفاذ العقود ما لم تكن مذيلة بالصيغة التنفيذية، بينما ليس هناك أى داع لمطالبة اصحاب الشأن بتقديم صورة تنفيذية للحكم المراد شهره اذا يكفى للشهر تقديم صورة رسمية للحكم مؤيده بالمســتند الدال على نهائيته ثم التحقق من ملكية الصادر منه التصرف للعقار محــل تصرفه وفقا للشرائط المنصوص عليها فى قانون الشهر » .

فحص طلبات الدعاوى واجبة الشهر :

تقضى المادة ٢٢٤ م.ن تعليمات الشهر بالاتى « تقتصر مراجعة المأموريات لطلبات التأشير على عرائض الدعاوى واجبة الشهر عــلى بيانات طرفى النزاع والعقار دون بحث اصل الملكية ولا التكليف ولا حاجة الى ارفــاق اصل العقد الابتدائى موضوع الدعوى فى الطلب ويكتفى بصورة منه هذا العقد مشهودا عليها من صاحب الشأن بمطابقتها للاصل فاذا تعذر عــلى صاحب الشأن تقديم هذه الصورة فيؤخذ عليه اقرار بذلك ونقص البيانات تحت مسئوليته .

طلبات الشهر التى تستند فى ملكيتها الى وضع اليد :

أما اذا كان طلب الشهر يستند الى وضع اليد المدة الطويلة المكسبة الملكية وفقا للمادة ٢٣ مكرر من قانون الشهر فتتبع الاجراءات التالية (١) :

١ ــ يحصل من الطالب رسم نسبى قدره ١٪ من قيمة العقــار أو الحق العينى موضوع الطلب ، وتتبع فى تقدير الرسم القواعــد المقررة فى قانون رسوم التوثيق والشهر .

٢ ــ على المأمورية ان تنشر على نفقة الطالب فى احــدى الصــحف اليومية اعلانا يتضمن موضوع طلب الشهر وتحديد العقار واسم المتصرف وسلفه والموعد المحدد لتحقيق الطلب ، ويكون هذا الاعلان بميعاد لا يقل عن خمسة عشر يوما قبل موعد التحقيق .

وترفق بالاوراق نسخة من الصحيفة التى حصل فيها النشر .

٤ ــ لكل ذى مصلحة حق الاعتراض على اسناد الملكية بطريق وضع اليد ويقــدم اعتراضه مقرونا بالمستندات المؤيدة له الى المأمورية المختصة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ النشر .

(١) مادة ١٤ مكرر من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر مضافا بالمادة الاولى من قرار وزير العــدل رقــم ٩٤٨ لســـنة ١٩٧٦ .

٥ ـ يقوم رئيس المأمورية او من ينيبه من الاعضاء الفنيين باجراء محضر على الطبيعة لتحقيق وضع اليد ومدته وسببه ومدى استكمال شروطه طبقا لاحكام القانون المدنى .

ويجب أن يتضمن محضر التحقيق بيانا مفصلا عن العقار محل الطلب واوصافه ومشتملاته طبقا لحالته فى الطبيعة وما ادرج بسجلات المساحة المعمول بها قرينة بخصوص الملكية ووضع اليد والتكليف وكذلك اقوال المتعاقدين واصحاب التكليف او ورثتهم وجيران العقار والحائزين نه والمعترضين وبصفة عامة كل من يستلزم التحقيق سماع اقوالهم ، ويوقع على المحضر من الحاضرين فان امتنع احدهم عن التوقيع اثبت ذلك فى المحضر مع بيان سبب امتناعه .

٦ ـ على المأمورية أن تبدى رايها فى الطلب ثم تحيله الى المكتب مرفقا به جميع الاوراق والمستندات الخاصة به .

٧ ـ على المكتب عرض الطلب ومرفقاته على اللجنة المنصوص عليها فى المادة ٢٣ مكرر من قانون الشهر لتصدر فيه قرارا مسببا بقبوله أو رفضه .

٨ ـ لاتسرى احكام المادة ٢٣ مكرر ولا الاجراءات المذكورة المنفذة لها على العقارات المنصوص عليها فى المادة ٩٧٠ من القانون المدنى ولا الاراضى الفضاء كما لا تمنع هذه الاحكام بحق ذوى الشأن فى الالتجاء الى القضاء العادى للمنازعة فى موضوع الطلب .

طلبات شهر حق الارث :

تقدم الطلبات الخاصة بشهر حق الارث للمأمورية التى يقع فى دائرة اختصاصها بالكيفية السابق بيانها وقد قررت المادة ٤٨٠ من قانون الشهر على ان يوقع الطلب من الوارث طالب الشهر او من يقوم مقامه آو من ذى شأن وان يشتمل على اسم المورث ولقبه واسم ابيه وجده لابيه وديانته وجنسيته ومحل اقامته وتاريخ ومحل وفاته واسماء ورثته والقابهم وسنهم وجنسياتهم ومحال اقامتهم واسماء ابائهم واجدادهم لابائهم والبيانات المتعلقة بالعقار والحقوق العينية المقررة عليه والبيانات الخاصة بالتكليف وبأصل ملكية المورث وذلك وفقا للبنود ثالثا وخامسا وسادسا وسابعا من المادة ٢٢ من قانون الشهر .

ويجب أن يقرن الطلب بالاوراق الاتية مادة ٤٩ من قانون الشهر :

١ ـــ الاشهاد الشرعى أو الحكم أو غير ذلك من المستندات المثبتة لحق الارث .

٢ ـــ ما يثبت صفة من يقوم مقام الطالب أن وجد .

٣ ـــ كشوف رسمية عن عقارات المورث مستخرجة من دفاتر التكليف وضريبة العقارات المبينة .

٤ ـــ مستندات ملكية المورث للعقارات المذكورة على ان يراعى فى شأنها حكم المـــادة ٢٣ من قانون الشهر فاذا تعذر تقديمها فتتبع الاحكام الواردة بالمادة ٢٣ مكرر من قانون الشهر والمادة ١٤ من لائحته التنفيذية الخاصة بوضع اليد .

واذا كان اصل ملكية المورث هو الميراث فيرفق بالطلب المستند المثبت لحق الارث .

وتقضى المـــادة ١٦٥ من تعليمات الشهر :

يجب شـــهر حق الارث بتســـجيل اشهادات الوراثة الشرعيـــة أو الاحكام النهائية أو غيرها من السندات المثبتة لحق الارث مع قوائم جرد التركة اذا اشتملت على حقوق عينية عقارية وذلك بدون رسم والى أن يتم هذا التسجيل لا يجوز شهر اى تصرف يصدر من الوارث فى حق من هذه الحقوق

ويجوز ان يقصر شهر حق الارث على جزء من عقارات التركة وفى هذه الحالة يعتبر هذا الجزء وحده تبنى على اساس تصرفات الورثة . ويجوز ان يشتمل الطلب على شهر حق الارث والتصرف ليتم شهرها معا فى محرر واحـــد ، كما يجوز ايضا قبول اجراءات شهر حق الارث بموجب التماس أثناء السير فى اجراءات طلب التصرف .

وتأكيد للفقرة الاخيرة صدر المنشور الفنى(١) الذى يقضى بأنه اذا قدم طلب للتصرف فى عقار وكانت ايلوله الملكية للمتصرف بالميراث عن مورث توفى بعد سنة ١٩٤٦ واقتضى الامر المطالبة بشهر حق الارث ففى هـــذه الحالة يكتفى بتقديم التماس بشهر حق الارث دون حاجة الى اقتضاء طلب جديد برسم جديد اذ ان شهر الارث من مستلزمات التصرف .

(١) منشور رقم ١٦ فنى بتـــاريخ ١٩٥٥/٧/٦ .

الاحكام الخاصة بفرض رسم الايلولة على التبرعات :

لغير الورثة حق الحصول على شهادات رسم الايلولة متى كان لهم فى ذلك مصلحة (مثل المشترين لاعيان التركة بعقود عرفية استصدر بها احكام قضائية واجبة الشهر) (1) .

ونصت المادة ١٥٧ من تعليمات الشهر على أنه « اذا كانت وفاة المورث قد وقعت فى ١١ سبتمبر سنة ١٩٤٤ او فى تاريخ لاحق فلا تتم مراجعة الطلب او التأشير على المحرر بصلاحيته للشهر الا اذا قدمت شهادة من مصلحة الضرائب يوضح بها رسم الايلولة وضريبة التركات المستحقة وما دفع منهما والبيانات اللازمة لتعين العقار موضوع الشهادة او تضمين الاذن بشهر المحرر الصادر من الوارث أو الورثة مع ارفاق هذه الشهادة او الاذن بالمحرر عند شهره » .

ويسرى حكم الفقرة السابقة على ما يأتى :

١ ـــ احكام صحة ونفاذ عقود البيع الصادرة من بائعين تملكوا بالميراث اعتبارا من ١٩٤٤/٩/١١ او فى تاريخ لاحق .

٢ ـــ بالنسبة لاحكام صحة التعاقد الصادر عن تصرفات المورث اذا كان التصرف المحكوم بصحته صادر من المالك خلال الخمس سنوات السابقة على وفاته الى شخص اصبح وارثا له بسبب من اسباب الارث .

٣ ـــ على ايلولة حق الانتفاع فى حالتين :

(أ) اذا كانت ايلولة الحق عن طريق الوصية لاشخاص متعاقبين كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية أو للحمل المستكن أو كانت ايلولة الحق عن طريق الاستحقاق فى الوقف .

(ب) اذا كانت ايلولة الحق عن طريق الهبة او اى من التصرفات التى حدثت خلال الخمس سنوات السابقة على وفاة المتصرف الى شخص اصبح وارثا له بسبب من اسباب الارث كان متوافرا وقت حصول الهبة او التصرف ما لم يقدم صاحب الشأن حكما بأن الهبة أو التصرف كان بعوض .

وفيما عدا الحالتين المتقدمتين فان حق الانتفاع لا يعتبر ضمن أصول التركة ولا يستحق عنه رسم وبالتالى لا يكلف الوارث بتقديم شهادتى رسم

(1) منشور رقم ١٦ فنى بتاريخ ١٩٤٨/٤/١٠ .

الايلولة وضريبة التركات ولو ثبت أن المتصرف فى حق الرقبة قد احتفظ لنفسه بحق الانتفاع مدى حياته .

(ب) الفحص المبدئى للطلبات :

يتولى رئيس المأمورية او من يندبه من الاعضاء فحص الطلبات فحصا مبدئيا للتحقق من اختصاص المأمورية بها واشتمالها على البيانات المنصوص عليها فى المادة ٢٢ من قانون الشهر والحصول من الطالب على التعهد اللازم باستيفاء ما يلزم من بيانات ومستندات .

وعلى رئيس المأمورية التأشير باحالة الطلب تلقائيا فور فحصه الى الموظف المختص لتحصيل رسم الطلب وقدره ٢٦٠ر٢ بخلاف دمغة الاتساع ويتولى الموظف المختص قيد الطلب فى دفتر اسبقية الطلبات بحسب تاريخ وساعة تقديمه للمأمورية . ويسلم الطالب ايصالا برقم وتاريخ قيد الطلب وبيان المستندات المقدمة منه .

(جـ) احالــة الطلبات الى المكتب الهندسى :

تحيل المأمورية صور طلبات الشهر فى ذات يوم تقديمها بمجرد قيدها فى دفتر اسبقية الطلبات الى المكتب الهندسى التابع لمصلحة المساحة الذى يطلب اليه تنفيذه فورا باستمارات التغيير على الخرائط لاعــداد كشوف التحديد وموافاة المأمورية بها لاتمام المراجعة .

واذا كان تحديد العقار يحتاج الى الارشاد عنه على المراجع المساحية او معاينته على الطبيعة يخطر صــاحب الشــأن بذلك وعليه المبادرة الى الحضور للارشاد او اتمام المعاينة حتى لا يتأخر انجاز كشف التحــديد ويتعرض للسقوط او اهدار اسبقيته .

وعلى المأمورية مراقبة حصــول التنفيذ عــلى الخرائط المســاحية واستمارات التغيير بمعرفة المكتب الهندسى بكل دقة .

تعديل طلبات الشهر :

يقبل تعديل طلب الشهر بالتماس دون حاجة الى تقديم طلب أو رسم جديد وتبقى للطلب اسبقيته فى الحالات الاتية :

١ ـــ اذا اتحد اطراف الطلب والعقار وقدم التماس بتغيير موضــوع

الطلب من تعاقد رضائى الى دعوى صحة تعاقد او العكس ، أو من اختصاص الى تنبيه نزع ملكية .

٢ — اذا قصر التعامل على جزء من العقار محل الطلب مع مطالبة صاحب الشأن برسم اعادة المعاينة اذا اقتضى تعديل الطلب الانتقال الى الطبيعة .

٣ — اذا انضم الى المشترى مشترى آخر لشراء ذات العقار او انضم الى البائع بائع آخر لبيع ذات العقار .

٤ — اذا تبين لدى تحديد العقار وجود زيادة فى المسطح المحدد بأصل الطلب فى حدود المسموح ورغب الطالب التعامل وفقا للناتج من المعاينة .

٥ — اذا كان التصرف فى العقار او الحق العينى المقدم عنه الطلب لا يجوز شهره الا بعد اتمام اجراء سابق عليه يستلزمه القانون كوجوب شهر حق الارث او شهر الغاء الوقف أو شهر ايلولة حق الانتفاع الى مالك الرقبة الذى يتصرف فى كامل ملكية العقار .

ويشترط لقبول تعديل الطلبات فى الحالات السابقة على الوجه السالف البيان الا يترتب على اجرائه ايجاد حالة تزاحم لم تكن موجودة مع الطلبات اللاحقة دون ان يتم التعديل قبل التأشير على الطلب بالقبول للشهر

٦ — اذا قصد بالتعديل تغيير الثمن الوارد بالطلب بالزيادة أو النقصان على أن تقوم المأمورية فى حالة التعديل بالنقصان باخطار كل من مكتب الشهر المختص وادارة التفتيش الادارى والمالى بهذا التعديل .

(د) اتمام فحص الطلب بالقبول :

بعد فحص الطلب من الناحيتين القانونية والمساحية وكان مستوفيا لذلك تعيد المأمورية نسخة من الطلب مؤشرا عليه بقبوله للشهر وتسلمه لصاحب الشأن أو ترسله اليه بالبريد اذا لم يحضر لاستلامه خلال ثلاث ايام من تاريخ التأشير عليه .

فاذا كانت بيانات او مستندات الطلب غير مستوفاة اخطر صاحب الشأن لاستيفاء اوجه النقص فيها وعليه المبادرة الى ذلك حتى يتسنى للمأمورية انجاز الطلب وللمأمورية من تلقاء نفسها او بناء على طلب صاحب الشأن ان تستوفى البيانات بما يتعلق بوصف العقار او اصل الملكية من

المراجع الموجودة لديها او مما يكون قد قدم اليها من طلبات او مستندات متى كانت لديها اصولها او صورها وبعد ذلك تسلم للطالب نسخة مؤشرا عليها بالقبول للشهر .

المرحلة الثانية

تقديم مشروعات المحررات المعدة للشهر للمأمورية والتأشير عليها بصلاحيتها للشهر

بعد استلام الطالب صورة للطلب مؤشرا عليها بالقبول للشهر ومرفقا بها صورة كشف تحديد المساحة ، يتولى تحرير مشروع المحرر بالحبر الشيني الاسود على الورق الازرق المدموغ المعد لتحرير العقود عدا المحررات الرسمية وأوراق الاجراءات التى يمكن تحريرها بالحبر الازرق العادى أو الالة الكاتبة من واقع بيانات اخطار القبول للشهر ثم يعاد تقديم المشروع الي المأمورية مرفقا به اخطار القبول والمستندات المرفقة معه وذلك لقيده بدفتر اسبقية المشروعات ومراجعة التأشير عليه بصلاحيته للشهر ثم تسلمه المأمورية لصاحب الشأن او ترسله اليه بالبريد اذا لم يحضر لاستلامه خلال ثلاثة ايام .

وتقضى المادة ٢٤ من قانون الشهر باعتبار الطلب كأن لم يكن اذا لم يتم شهر المحرر خلال سنة من تاريخ قيد الطلب ، وتمتد هذه المدة سنة ثانية اذا قدم الطالب قبل انتهاء السنة الاولى باسبوعين طلبا بالامتداد وأدى عنه الرسم المطلوب .

ويبدأ حساب السنة المقررة للطلب من يوم قيده بدفتر اسبقية الطلبات بالمأمورية وتنهى هذه السنة بانتهاء اليوم السابق لليوم المماثل ليوم القيد من العام التالى على انه اذا صادف آخر الميعاد عطلة رسمية فانه يمتد إلى اول يوم عمل بعد هذه العطلة (١) .

اعطاء شهادات من واقع دفاتر اسبقيات طلبات الشهر ومشروعات المحررات (٢) :

يمكن إعطاء شهادات من واقع الدفاتر المشار اليها لكل ذى مصلحة بالشروط الاتيـة :

(١) منشور رقم ١٦ فى بتاريخ ١٩٥٣/٩/٢٧ .
(١) منشور رقم ١ فنى بتاريخ ١٩٤٩/١/٨

(أ) تقديم طلب بذلك على ورق دمغة الاتساع .

(ب) وجوب تضمين هذا الطلب لرقم الشهر او مشروع المحرر المطلوب الحصول على شهادة بشأنه وذكر تاريخ تقديمه والجهة المقدم اليهـا .

(جـ) سداد الرسم عن كل طلب او مشروع محرر واذا تعددت الطلبات أو المشروعات تعدد الرسم .

(د) تعطى الشهادات متضمنة صورة مطابقة لاصل البيانات المدونة بالدفـاتر .

(هـ) تذيل الشهادة بتحفظ فعلى مسئولية مصلحة الشهر العقارى والتوثيق سواء فيما يتعلق بصحة شخصية طرفى الطلب او مشروع المحرر، او فيما يتعلق بحقيقة موضوع الطلب أو المشروع .

(ر) يعــد دفتر ا نموذج ١٥ عقارى للطلبات المشار اليها .

المرحلة الثالثة

توثيق المحررات او التصديق عليها (١)

يتقدم الطالب بعد استلام مشروع المحرر صالحا للشهر الى مكتب للتوثيق أو فرع له لتوثيقه ان كان من المحررات الرسمية أو التصديق على التوقيعات فيه أن كان من المحررات العرفية بعد تحصيل جميع رســوم التوثيق والشهر المستحقة على تلك المحررات قبل توثيقهـا او التصــديق عليهـا .

ويلاحظ ان اوراق الاجراءات مثل عرائض الدعاوى وتنبيهات نزع الملكية وانذارات الشفعة تقدم لمكاتب الشهر مباشرة دون حاجة للتصديق عليها وتقضى المادة ٢١ من تعليمات التوثيق بأنه يجب على مكاتب التوثيق وفروعها عدم اتمام توثيق او التصديق على التوقيعات فى المحررات واجبة الشهر الا اذا كان مؤشرا عليها بصلاحيتها للشهر من مأموريات الشـــهر العقارى المختصة وبشرط الا يكون طلب الشهر الذى بنى عليه المحرر قد اعتبر كأن لم يكن بقوة القانون .

---

(١) راجع اجراءات التوثيق فى الفصل الثانى من الباب الاول من هذا الكتاب .

المرحلة الرابعة

شهر المحرر بالمكتب

تقدم المحررات المؤشر عليها بصلاحيتها للشهر بعد سداد رسومها وتوثيقها او التصديق على توقيعات ذوى الشأن فيها ان كانت عرفية الى مكتب الشهر العقارى المختص لشهرها وذلك مع مراعاة الآتى :

١ — يجب أن يكون المحرر مكتوبا بالحبر الاسود على الورق الأزرق المدموغ عدا المحررات التى تشهر بالمكتب بطريق التأشير الهامش مثل شطب الحقوق العينية وحوالتها .

٢ — ترفق بالمحرر عند تقديمه للمكتب جميع المستندات المدونة على هامشه والمؤشر عليها بصلاحيتها للشهر .

٣ — تقدم المحررات وقوائم القيد من نسخة أصلية محررة بالمداد الاسود على ورق خاص مدموغ ، ويوضع على النسخة الاصلية رقم متتابع يدل على ترتيبها بحسب تقديمها مع تاريخ اليوم وبيان ساعة اثباتها فى دفتر الشهر ويوقع عليها من الامين او الامين المساعد وتعد من النسخة الاصلية صورتان فوتوغرافيتان تسلم احداهما للطالب بعد التأشير عليها بمطابقتها للاصل وترسل الاخرى لدار المحفوظات بالمكتب الرئيسى .

٤ — اذا كان شهر المحرر بطريق القيد (١) وجب ان يقرن عند تقديمه لمكتب الشهر المختص بقائمة تشتمل على البيانات الاتية : (مادة ٣٠ — من قانون الشهر) :

(ا) اسم الدائن ولقبه وصناعته ومحل اقامته ومحله المختار فى دائرة المحكمة فان لم يختر له محلا صح اعلان الاوراق اليه فى قلم كتاب المحكمة

(ب) اسم المدين او المالك الذى رتب الحق على ملكه اذا كان غير المدين ولقبه وصناعته ومحل اقامته .

(جـ) تاريخ السند والجهة التى تم امامها او صدر منها .

(د) مصدر الدين المضمون ومقداره كاملا وميعاد استحقاقه .

(هـ) بيان يتضمن تعيين العقار الذى رتب عليه الحق تعيينا دقيقا .

(ء) فى حالة رهن الحيازة العقارى بيان خاص بالتكليف وبالايجار الى الدائن اذا نص عليه فى عقد الرهن .

(١) راجع الفصل الثانى من الباب الثانى من هذا الكتاب .

• بعد بالمكتب دفتر للشهر تثبت فيه المحررات وقوائم القيد على حسب الاحوال بأرقام متتابعة وفقا لنموذج وساعات تقديمها (مادة ٣١ من قانون الشـــهر) .

• يحصل التأشير بما يفيد الشهر على المحررات الواجب شهرهـــا بطريق التسجيل وعلى قوائم القيد فى حالة المحررات الواجب شهرها بطريق القـــيد . ويتم التصـــوير والحفظ وغير ذلك من الاجراءات طبقا للائحـــة التنفيذية (مادة ٣٢ من قانون الشهر) .

الفصـــل الثانى

المبحث الاول

اجراءات شهر المحررات التى تشهر بطريق التأشيرات الهامشية

تبين لنا مما سبق ان اجراءات الشهر تمر بمرحلتين لاتخاذ الاجراءات التمهيدية للشهر وهما تقديم الطلب وتحرير المشروع وهذه من اختصـــاص المأمورية الواقع فى دائرتها العقار .

اما المرحلة النهائية وهى مرحلة الشهر فهى من اختصـــاص مكتب الشـــهر .

أما التأشيرات الهامشية فيكتفى فيها بالمرحلة الثالثة وحدها اذ يتعلق التأشير عادة بمجرد سبق شهره فتقدم الطلبات الخاصة بالتأشير الهامشى لمكتب الشهر الذى تم فيه شهر المحرر المراد التأشير فى هامشه ، وينحصر التأشير الهامشى على سبيل المثال فى الامور الاتية :

(ا) التأشير بالمحررات المثبتة لدين من الديون العادية فى هـــامش تسجيل الاشهادات والاحكام او السندات المثبتة لحق الارث .

(ب) التأشير فى هامش سجل المحررات واجبة الشهر بما يقدم ضدها من الدعاوى التى يكون الغرض منها الطعن فى التصرف الـــذى يتضـــمنه المحرر وجودا وصحة ونفاذ .

(جـ) التأشير بمنطوق الحكم النهائى فى الدعاوى المبينة فى المـــادة الخامسة عشرة فى ذيل التأشير بالدعوى أو فى هامش تسجيلها .

(د) التأشير فى هامش القيد الاصلى بتحويل حق أو برهن حق مضمون بقيد او بحلول شخص محل الدائن فى هذا الحق او بمحو القيد او بالتنازل فى مرتبة القيد .

(هـ) التأشير فى هامش قيد الرهن الحيازى بالايجار الصادر للمدين الـــراهن .

الطلبات الخاصة بالتأشير الهامشى (م ٣٧) من قانون الشهر :

نصت المـــادة ٣٧ من قانون الشهر على ان تقدم الطلبات الخاصة بالتأشير الهامشى لمكتب الشهر الذى تم فيه شهر المحرر المـــراد التأشـــير فى هامشـــه .

ويجب ان يكون الطلب مشتملا على اسم الطالب ولقبه وصناعته وصفته ومحل اقامته وعلى بيان نوع المحرر المتقدم ذكره وتاريخ ورقـــم شهره والسند الذى يبيح التأشير مع ايضاح تاريخه ونوعه ومضمونه والجهة التى صدر عنها واسماء ذوى الشأن فيه ويجب ان يكون مصحوبا بهـــذا السند وبسائر الاوراق المؤيدة له .

ولمكتب الشهر أن يحيل الطلب الى مـــأمورية الشهر المختصة عند الاقتضاء وتتبع فى التأشير الهامشى وحفظ المحررات التى يتم بمقتضاهـــا الاحكام الواردة فى اللائحة التنفيذية .

نقص طلب التأشير الهامشى (مادة ٣٨) من قانون الشـــهر :

اذا تبين امين مكتب الشهر ان طلب التأشير الهامشى لم يســـتوفى ما يلزم لاجرائه من البيانات ابلغ الطالب اوجه النقص بمقتضى كتاب موصى عليه مصحوبا بأخطار وصول .

ويعين فى هذا الكتاب أجل لتلافى هذه الاوجه لا يجاوز شهرا فـــاذا انقضى الاجل دون استفاء الطلب اشر عليه الامين بالحفظ مع ابداء الاسباب وابلغ الطالب ذلك بكتاب موصى عليه مصحو بباخطار وصول .

التظلم من قرار حفظ طلب التأشير الهامشى واجراته(**مادة ٣٩) :**

لمن حفظ طلبه ان يطلب الى امين مكتب الشهر فى خلال عشرة ايام من تاريخ ابلاغ قرار الحفظ اليه رفع الامر الى قاضى الامور الوقتية بالمحكمة الابتدائية التى يقع مكتب الشهر بدائرتها .

ويصدر القاضى قراره على النحو المبين بالمـــادة ٣٥ تبعا لتحقق أو تخلف الشروط التى يتطلب القانون توافرها لاجراء التأشير ويكون قراره نهـــائيا .

مراعاة الاسبقية بشأن طلبات التأشير الهامشى (مادة ٤٠) من قانون الشهر

لا يجوز اجراء اى تأشير هامشى بمقتضى طلب لاحق من شأنه الاخلال بحق طالب التأشير الا بعد انقضاء الميعاد المبين فى المادة السابقة أو الفصل فى تظلم الطالب على الوجه المبين فيها .

اثبات التأشيرات الهامشية وشهرها :

اذا تبين صلاحية الطلب للشهر يثبت مكتب الشهر التأشيرات الهامشية فى هامش المحرر المتعلقة به أو فى ورقة تلحق بهذا المحرر .

بمجرد اثبات التأشيرات فى هامش المحرر يجب على مكتب الشهر اخطار المأمورية المختصة لاثباته فى المراجع الموجودة لديها خصوصا على الخرائط وفى الفهرس العينى للرجوع اليه عند القيام باجراءات طلبات الشهر .

شطب الحقوق العينية العقارية التبعية (١) :

لا يخلو حال الحقوق العينية العقارية التبعية من واحدة من الحالات الاتية :

١ — ان يكون سبق شهرها بطريق القيد .

٢ — ان يكون سبق شهرها بطريق التسجيل قبل سنة ١٩٤٧ ولم يمر على هذا التسجيل عشرة أعوام ومحل هذا أن تكون من المحررات التى اجاز القانون المدنى شهرها بطريق التسجيل كالرهون الحيازية وحقوق الامتياز وحق الحبس .

٣ — ان يكون سبق شهرها بطريق التسجيل قبل سنة ١٩٤٧ ومر على هذا التسجيل عشرة سنوات دون ان تقيد ثانية لغاية ١٩٤٨/١٢/٣١ عملا بقانون الشهر .

٤ — أن تكون هذه الحقوق منشأة بعد سنة ١٩٤٦ ولم تقيد كما يقضى بذلك قانون الشهر كما فى حالة عقود البيع المحتفظ فيها بحق الامتياز والتى اكتفى اربابها بتسجيلها دون قيد حق الامتياز .

٥ — ان تكون هذه الحقوق منشأة قبل سنة ١٩٢٤ ولم تشهر بأى طريق ولكنها نفذت بدفاتر الملفات .

(١) منشور رقم ٢ فنى بتاريخ ١٩٤٩/١/٢٠

فشطب الحقوق المشار اليها فى البنود ١ ، ٢ ، ٣ يتم بطريق التأشير الهامشى وتتم عقودها بعد اخضاعها لمرحلتى الطلبات والمشروعات والحقوق المشار اليها فى البند ٤ لا يمكن شطبها الا بعد قيد الحق عملا بما يقضى به القانون وعلى ذلك يجب على مأموريات الشهر والتوثيق عدم ابرام عقود الشطب أو اتمام اجراءات مراجعتها والتأشير (١) عليها بالصلاحية الا بعد قيد الحقوق المراد شطبها كما يجب على مكاتب الشهر عدم اجراء أى تأشير بالشطب أو بالتخالص من الدين الا بعد اجراء هذا القيد .

أما الحقوق المشار اليها فى البند (٥) فبعد التحقق من عدم سابقة شهرها بتقديم الشهادات العقارية التى تثبت ذلك يمكن شهرها بطريق التسجيل .

شطب الحجز الادارى واجراءاته :

فى حالة سداد الدين بعد شهر محضر الحجز الإدارى وقبل اتمام البيع يتقدم صاحب الشأن بطلب الى المأمورية المختصة للتأشير بالشطب مرفقا به اقرار رسمى من الجهة الحاجزة يفيد استيفائها أموالها ومصروفاتها ومتعلقاتها ويمر بمرحلتى الطلبات والمشروعات طبقا للقواعد العامة .

وبعد التأشير عليه بالصلاحية يقدم لمكتب الشهر للتأشير بموجبة على هامش المحررات المطلوب التأشير عليها .

وهذا مع عرض أى صعوبة على المكتب الرئيسى .

المبحث الثانى

اجراءات شهر ملكية الطبقات

تقضى المادة ١٨٢ من تعليمات الشهر على أنه اذا تعدد ملاك طبقات الدار أو شققها المختلفة فانهم يعدون شركاء فى ملكية الأرض وملكية أجزاء البناء المعد للإستعمال المشترك بين الجميع وبوجه خاص الاساسات والجدران الرئيسية والمداخل والافنية والاسطح والمصاعد والممرات

(١) منشور فنى رقم ٢ بتاريخ ١٩٤٩/١/٢٠ .

والدهاليز وقواعد الارضيات وكل انواع الانابيب الا ما كان منها داخل الطبقة أو الشقة ، كل هذا ما لم يوجد فى سندات الملك مخالفة .

وهذه الاجزاء المشتركة من الدار لا تقبل القسمة ويكون نصيب كل مالك فيها بنسبة قيمة الجزء الذى لــه فى الدار وليس لمالك أن يتصرف فى نصيبه هذا مستقلا عن الجزء الذى يملكه مفرزا .

والحواجز الفاصلة بين شقتين تكون ملكيتها مشتركة بين أصحاب هــاتين الشقتين .

وتقضى المــادة ١٨٣ من التعليمات على أن طلبات الشهر التى يكون محلها التعامل فى طابق أو شقة بأحد المبانى موضوع المادة السابقة يراعى شأنها ما يأتى :

١ ــ ان يشتمل الطلب على البيانات الخاصة بكامل العقار كرقمه والشارع أو الحارة المــوجودة بهــا بابه وحــدوده ومســطحه ورقــم التنظيم ورقم الجرد المعطى لــه مشتملا البناء وما يتبعه من ملحقات وجه عــام لــه .

٢ ــ يذكر بالطلب البيانات الخاصة بالطابق او الشقة موضوع التعامل يذكر رقمها فيوضح الشقة رقم (١) بالطابق الاول (الاول) مثلا وسطحهــا بالمتر وحدودها ومشتملاتها وما يخص الطابق او الشقة فى الاجزاء المشتركة فى العقار .

٣ ــ يرفق بالطلب جميع المستندات والاوراق المثبتة للملكية طبقــا للقــانون .

٤ ــ (أ) يراعى (١) عند تقديم أول طلب للتعامل على جزء من العقار سواء أكان طابقا أو شقة أن يرفق به رســم هندسى تفصيلى للمبنى وجميع الطوابق والشقق التى يشملها معتمدا من مهندس نقابى على أن يكون الرسم من ٣ صور يحفظ احداها بالمأمورية للرجوع اليها فى الطلبات التى تقدم عن اجزاء اخرى من المبنى وترسل الثانية لحفظها بالقلم الهندسى وترفق الثالثة بمشروع المحرر الاول عند شهره .

(ب) وفضلا عن ذلك يجب أن يرفق أيضا بكل طلب سواء أكان الاول أو ما يتلوه من طلبات عن أجزاء اخرى من العقار رسم هندسي تفصــيلى

(١) عدل بالمنشــور رقم ١ فنى لسنة ١٩٧٢

معتمد من مهندسى نقابى وذلك من ٣ صور فى الطابق أو الشقة التى ينصب عليها التعامل على أن ترفق الثالثة مع مشروع المحرر عند شهره وتسلم الصور الفوتوغرافية منه مع المحرر بعد شهره الى صاحب الشأن بعد تحصيل رسوم هذه الصور . عند توثيق المحرر أو التصديق على التوقيعات فيـــه .

٥ ـ تعمل استمارة تغيير لكل طابق أو لكل شقة ان كان الطابق يشتمل على أكثر من شقة ويعطى لكل منها رقم رمزى مستجد من رقم العمارة فاذا كان رقم العمارة ١٢ مثلا فتكون أرقام الشقة ١/١٢ ، ٢/١٢ ... الخ مع ذكر أرقام الطبقات .

٦ ـ يحرر كشف التحديد ويتضمن البيانات الخاصة بالعقار الأصلى والبيانات الخاصة بالشقة أو الطابق موضوع الطلب من واقع استمارة التغيير لكل منها وعلى الاخص المشتملات والملحقات وحصة الشقة أو الطابق فى الارض والاجزاء المشـــتركة .

٧ ـ يكون تعيين الحصص فى الارض والاجزاء المشتركة بمعرفـــة المالك أو الملاك ان كانوا متعددين عند اتمام اول تعامل على جزء من العقار وذلك بتضمين مشروع المحرر اقرارا بتحديد رخصة كل طابق أو شقة فى ارض العقار والاجزاء المشتركة على ان يشار اليه فيمـــا بعــد فى المعاملات التاليـــة .

٨ ـ يشهر الجزء الخاص بالشقة موضوع التعامل برسم العقـار المرفق بالطلب ويوقع عليه بجانبه الموظف المختص ويختم بخاتم نظير الخاص بالمكتب الهندسي بعد تعلية رقم الطلب .

الفصـــل الثاث

نظام الاسبقية فى بحث طلبات الشهر ومشروعات المحررات

اذا تزاحم طالبوا الشهر فى مرحلة تقديم الطلبات او فى مرحلة تقـــديم مشروعات المحررات فيراعى نظام الاسبقية على التفصيل الاتى :

أولا : مراعاة الاسبقية فى بحث طلبات الشهر (م٣٢/١ من قـــانون الشـــهر) :

اذ اقدم للمأمورية اكثر من طلب فى شأن عقار واحد يجب ان تبحث هذه الطلبات وفقا لاسبقية تدوينها فى الدفتر المعد لذلك وان تنقضى بين

اعادة الطلب السابق مؤشرا عليه بالقبول واعادة الطلب اللاحق مؤشرا عليه بذلك فترة معادلة للفترة التى تقع بين ميعاد تدوين كل منها ، على الا تجاوز هذه الفترة سبعة أيام » .

والمراد من اعادة الطلب الاسبق الى صاحبه قبل غيره من باقى الطلبات اللاحقة عليه بسبعة ايام هو لتحقيق العدل بين المتزاحمين وفقا لاسبقيتهم دون نظر الى اى اعتبار آخر وسيكون من اثر مراعاة الاسبقية حث الافراد على المبادرة . الى تقديم الطلبات أو مشروعات المحررات وقطع السبيل على كل محاولة ترمى الى استغلال الظروف والمصادفات .

ويقصد بالطلبات المتعارضة التى تقدم فى شأن عقار واحد وأن تكون هذه الطلبات متعلقة بذات العقار أو بجزء منه . اما اذا كانت عن اجزاء مختلفة يتسع لها ملكية المتصرف فيه فليس ثمة تعارض يقوم بينها وفى هذه الحالة يجوز اتمام الطلبات اللاحقة .

ثانيا : مراعاة الاسبقية فى التأشير على مشروعات المحررات بصلاحيتها للشهر (م ٢/٣٣) من قانون الشهر .

اذا قدم للمأمورية اكثر من مشروع محرر فى شأن عقار واحد وكانت تتعارض أو يمكن أن تتعارض الحقوق المترتبة عليها وجب أن تنقضى بين اعادة مشروع المحرر الاسبق مؤشرا عليه بصلاحيته للشهر واعادة مشروع المحرر اللاحق مؤشرا عليه بذلك فترة معادلة للفترة التى تقع بين ميعاد تدوين كل منها على الا تجاوز هذه الفترة خمسة أيام وتحسب هذه من تاريخ الارسال .

اسقاط الاسبقية (م ٣٤ من قانون الشهر) :

اذا لم تيسر اتمام الاجراءات الخاصة بالطلب الاسبق بسبب نقص أو عيب فى البيانات او الاوراق اخطر صاحب الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب باخطار وصول لتلافى هذا النقص أو العيب فى خلال اجل لا يجاوز خمسة عشر يوما فاذا لم يفعل رفع الامر الى أمين مكتب الشهر وللامين أن يصدر قرارا مسببا بسقوط اسبقية هذا الطلب او بوقف الاجراءات الخاصة بالطلبات التالية حسب الاحوال . ويراعى فى ابلاغ القرار الصادر بسقوط الاسبقية وفى اعادة الطلبات اللاحقة للطلب الذى تقرر سقوط اسبقيته القواعد المقررة فى المادة السابقة .

ويلاحظ عدم وقف اجراءات الطلبات التالية الا اذا قام صاحب الشأن باثبات تعذر استيفاء طلبه فى المهلة المعطاة له بواسطة المأمورية .

ولئن احاط الشارع صاحب الطلب الاسبق بهذه الضمانات الوفيرة التى تكفل له شهر المحرر قبل غيره من أصحاب الطلبات اللاحقة الا أن العدالة تأبى دون شك أن يتحمل أصحاب الطلبات اللاحقة تبعة تقصير صاحب الطلب الاسبق اذا تعثرت الاجراءات الخاصة بهذا الطلب بسبب نقصها وأصر الطالب على عدم تلافى هذا النقص فى المهلة المعطاة له . لذلك كان تقرير سقوط الاسبقية جزاء عادلا فى أحوال التقصير ولكن على الرغم من هذا فقد حرص الشارع أيضا على احاطة صاحب الطلب الاسبق الذى يصدر ضده قرارا بسقوط أسبقيته بجميع الضمانات الممكنة فأباح له التظلم من قرار الامين فى الحدود المقررة فى المادة ٣٥ على الوجه الذى سنبينه فيما بعد .

التظلم فى قرار اسقاط الاسبقية واجزائه (مادة ٣٥) من قانون الشهر :

لمن أشهر على طلبه باستيفاء بيان لا يرى وجها له ولمن تقرر سقوط أسبقية طلبه بسبب ذلك أن يتقدم بالمحرر نفسه أو بالمحرر مصحوبا بالقائمة على حسب الاحوال ، وذلك فى خلال عشرة أيام من وقت ابلاغ قرار الاستيفاء الصادر من المأمورية أو قرار أمين المكتب بسقوط أسبقيته ويطلب الى أمين المكتب اعطاء المحرر أو القائمة رقما وقتيا بعد أداء الرسم وتوثيق المحرر أو التصديق على التوقيعات فيه ان كانت من المحررات العرفية وبعد ايداع كفالة قدرها نصف فى المائة من قيمة الالتزام الذى تضمنه المحرر على الا يزيد مقدار هذه الكفالة على عشرة جنيهات ويجب أن يبين فى الطلب الاسباب التى تستند اليها الطالب .

ويجب على أمين المكتب أن يعطى المحرر أو القائمة رقما وقتيا فى دفتر الشهر ودفاتر الفهارس وأن يرفع الامر الى قاضى الامور الوقتية بالمحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها مكتب الشهر ، كما يجب عليه أن يعطى الطالب ايصالا موصى به رقم الشهر المؤقت وتاريخه وبيان موجز عن المستندات الواردة مع الطلب .

قرار القاضى بشأن الشهر المؤقت (مادة ٣/٣٥) (١) .

ينظر القاضى هذا التظلم بصفته الولائية فله أن يكلف المتظلم ومن يمثل مكتب الشهر بالحضور امامه لسماع أقوالهما ويصدر القاضى بعد سماع ايضاحات صاحب الشأن ومكتب الشهر العقارى قرارا مسببا خلال اسبوع

(١) هذه الفقرة معدلة بالقانون ٢٥ لسنة ١٩٧٦ .

من رفع الامر اليه بابقاء الرقم الوقتى بصفة دائمة أو بالغائه تبعا لتحقيق الشروط التى يتطلب القانون توافرها لشهر المحرر أو القائمة ويكون القرار الصادر فى هذا الشأن نهائيا .

تثبيت الشهر المؤقت (م ١/٣٦) من قانون الشهر :

اذا صدر قرار القاضى بابقاء الرقم وجب التأشير بذلك فى دفتر الشهر ودفاتر الفهارس واتخاذ باقى الاجراءات وعلى الاخص ما يتعلق منها بالتصوير .

الغاء الشهر المؤقت (م ٢/٣٦) من قانون الشهر :

واذا صدر القرار بالغاء الرقم الوقتى وجب التأشير بذلك فى دفتر الشهر ودفاتر الفهارس وتصادر الكفالة المتقدم ذكرها بقوة القانون ويرد المحرر أو المحرر والقائمة لصاحب الشأن بعد التأشير عليها بمضمون القرار وتاريخه .

الجزاء المترتب على شهر محرر بقصد سلب ملكية عقار مملوك للغير (مادة ٣٦ مكرر من قانون الشهر) :

كل من توصل أو شارك فى شهر محرر بقصد سلب ملكية عقار مملوك للغير او ترتيب حق عينى عليه يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز خمسمائة جنيه وذلك مع عدم الاخلال بأية عقوبة اشد يقضى بها قانون آخر .

ويعاقب على الشروع فى هذه الجريمة بما لا يجاوز نصف الحد الاقصى للعقوبة المقررة قانونا .

الفصل الرابع

تملك الاجانب للعقارات والاراضى الفضاء

قانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦

بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والاراضى الفضاء (١)

باسم الشعب :

رئيس الجمهورية :

قرر مجلس الشعب القانون الاتى نصه وقد أصدرناه :

(١) الجريدة الرسمية العدد ٣٥ بتاريخ ١٩٧٦/٨/٢٦ .

(المـــــادة الاولى)

مع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ بنظام استثمار المال العربى والاجنبى والمناطق الحرة ، يحظر على غيــر المصريين سواء أكانوا أشخاصا طبيعيين أم اعتباريين اكتساب ملكية العقارات والاراضى الفضاء فى جمهورية مصر العربية أيا كان سبب اكتســـاب الملكية عـــــدا المــيراث .

ويشمل هذا الحظر الملكية التامة وملكية الرقبة وحقوق الانتفـــاع ، ويعتبر فى حكم التملك فى تطبيق أحكام هذا القانون ، الايجار الذى تزيد مدته على خمسين عاما .

ويقصد بالعقارات المبينة والاراضى الفضاء فى تطبيق احكام هـــذا القانون المبانى والاراضى ولو لم تكن خاضعة لاحكام القـــانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ فى شأن ضريبة الأطيان او القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبينة .

ويقصد بالشخص الاعتبارى غير المصرى ، فى تطبيق احكـــام هذا القانون اية شركة — ايا كان شكلها القانونى — لا يملك المصريون ثلثى راس مالها على الاقل ، ولو كانت قد انشئت فى مصر طبقا لاحكـــام القانون المصرى .

(المـــادة الثانية)

استثناء من الحظر المنصوص عليه فى المادة السابقة ، يجوز لغـــير المصرى اكتساب ملكية العقارات المبينـــة والاراضى الفضـــاء فى الاحوال الاتيـــة :

(أ) اذا كانت ملكية العقار لحكومة اجنبية لاتخـــاذه مقرا لبعثتها الدبلوماسية او القنصلية او لسكنى رئيس البعثة وذلك بشرط المعاملـــة بالمثل ، او كانت الملكية لاحدى الهيئات او المنظمة الدولية .

(ب) فى الحالات التى يوافق عليها مجلس الوزراء والتى تتوافر فيها الشروط الاتية :

١ — ان يكون التملك لمرة واحدة بقصد السكنى الخاصـــة للفرد او لاسرته او لمزاولة نشاطه الخاص .

ويقصد بالاسرة الزوجان والابناء القصر .

٢ ـ الا تجاوز مساحة العقار بملحقاته ، لاى من الفرضين المحددين في البند السابق الف متر مربع .

٣ ـ ان يحول عن طريق أحد المصارف المرخص اليها نقدا أجنبيا قابلا للتحويل بالسعر الرسمي يعادل قيمة العقار التى يقدر على أساسها الرسم النسبي المستحق على شهر المحرر .

٤ ـ الا تكون ملكية العين حصة شائعة مع مصرى .

ويجوز لمجلس الوزراء الاستثناء من الشروط المتقدمة كلها أو بعضها، وذلك في الحالات التى تقتضيها مصالح البلاد القومية أو الاقتصادية أو متطلبات التنمية الاجتماعية أو اعتبارات المجاملة .

وفيما عدا هذه الحالات المستثناة ، يجب على غير المصرى الذى يملك أرضا فضاء للاغراض المشار اليها فى البند (ب) ، أن يقيم عليها البناء خلال مدة لا تجاوز سنتين من تاريخ التملك ، وأن يستورد المواد اللازمة للبناء ، أو يسدد قيمتها بالنقد الاجنبى القابل للتحويل بالاسعار والشروط التى يحددها وزير الاسكان والتعمير ، واذا لم يتم البناء خلال هذه الفترة جاز للدولة اعادة البيع للغير على حسابه ، ويعوض المالك بما يعادل ثمن الشراء على أن يؤول الفرق بين ثمن الشراء وثمن البيع الى الدولة .

وتحتسب مدة السنتين من تاريخ العمل بهذا القانون ، بالنسبة لغير المصريين الذين يمتلكون أراضى فضاء فى هذا التاريخ .

(المادة الثالثة)

لا يجوز لغير المصرى الذى اكتسب ملكية عقار وفقا لأحكام البند (ب) من المادة السابقة أن يتصرف بأى وجه من وجوه التصرفات الناقلة للملكية قبل مضى خمس سنوات من تاريخ اكتسابه الملكية .

(المادة الرابعة)

يقع باطلا كل تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هـذا القانون ، ولا يجوز شهره ويقع باطلا كل تصرف أبرم بقصد التحايل على أحكام هذا القانون، وكذلك كل شرط يرمى الى ضمان تنفيذ مثل ذلك التصرف الصورى أو الى ترتيب التزام بالتعويض أيا كان نوعه فى حالة عدم تنفيذ التصرف .

ويجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم بهذا البطلان وعلى المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها .

(المادة الخامسة)

مع عدم الاخلال بما نص عليه فى الفقرة الأخيرة من البند (ب) من الماد (٢) وحكم المادة (٣) من هذا القانون ، تبقى التصرفات التى تم شهرها قبل العمل بهذا القانون صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية . أما التصرفات التى لم يتم شهرها قبل العمل بهذا القانون فلا يعتد بها ولا يجوز شهرها الا اذا قدمت بشأنها طلبات شهر مأموريات الشهر العقارى أو أقيمت عنها دعاوى صحة تعاقد امام القضاء أو استخرجت بشأنها تراخيص بناء من الجهات المختصة وذلك كله قبل ٣١ ديسمبر سنة ١٩٧٥ .

(المادة السادسة)

يصدر وزير الاسكان والتعمير القرارات اللازمة لتنفيذ احكام هـذا القانون .

(المادة السابعة)

مع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ المشار اليه ، يلغى كل نص يتعلق بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء كما يلغى كل نص يخالف أحكام هذا القانون .

(المـادة الثامنة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة ، ويعمل به من تاريخ نشره .
يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .
صدر برياسة الجمهورية فى ١٨ شعبان سنة ١٣٩٦ (١٤ اغسطس سنة ١٩٧٦) .

وزارة الاسكان والتعمير

قرار وزارى رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٧
بالاحكام التنفيذية للقانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦
بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء

وزير الأسكان والتعمير :

بعد الاطلاع على القانون رقم ١١٤ لسـنة ١٩٤٦ بتنظيم الشـهر العقارى .

وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ بنظام استثمار المال العربي والاجنبي والمناطق الحرة .

وعلى القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء .

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء .

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة .

قـــرر

(المادة الأولى)

لا تقبل الطلبات المقدمة من غير المصريين لمأموريات الشهر العقاري بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ الا في الحالات الآتية :

(أ) اذا كانت ملكية العقار لحكومة أجنبية لاتخاذه مقرا لبعثتها الدبلوماسية أو القنصلية أو لسكن رئيس البعثة .

(ب) اذا كانت الملكية لاحدى الهيئات أو المنظمات الدولية .

(جـ) اذا كانت عن تصرفات سبق أن قدمت بشأنها طلبات شهر أو أقيمت عنها دعاوى صحة تعاقد أمام القضاء أو استخرجت بشأنها تراخيص بناء من الجهات المختصة وذلك كله قبل ٢١ من ديسمبر سنة ١٩٧٥ .

(د) اذا طلب صاحب الشأن العرض على مجلس الوزراء باستثنائه من كل أو بعض الشروط المنصوص عليها في الفقرة (ب) في المادة الثانية من القانون المشار اليه .

(المادة الثانية)

لا يجوز شهر أي تصرف الى غير المصريين يتناول اكتساب ملكية العقارات المبنية أو الأراضي الفضاء في جمهورية مصر العربية ، كما لا يجوز الترخيص لغير المصريين في تعلية أو استكمال العقارات المبنية أو البناء في الأراضي الفضاء الا بعد تقديم المستندات الآتية :

(أ) بالنسبة الى الطلبات المقدمة من الأشخاص الاعتباريين .

تقدم شهادة من مصلحة التسجيل التجاري ، تبين نسبة ملكية المصريين في رأس مال الشخص الاعتباري .

(ب) بالنسبة الى الطلبات المقدمة من البعثات الدبلوماسية أو القنصلية تقدم شهادة من وزارة الخارجية عن توافر شروط المعاملة بالمثل .

(جـ) بالنسبة الى الطلبات المقدمة من الهيئات أو المنظمات الدولية تقدم شهادة من وزارة الخارجية بتوافر الصفة .

وفى جميع الاحوال يقدم غير المصرى تعهدا يقر فيه تحت مسئوليته أن ملكيته متفقة مع أحكام القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه .

ويجب توافر هذه المستندات سواء قدمت طلبات الشهر أو تراخيص البناء من غير المصريين مباشرة او قدمت بأسمائهم او لحسابهم .

(المـــادة الثالثة)

يجب بالنسبة الى الحالات التى تعرض على مجلس الوزراء وفقا للبند (ب) من المادة الثانية من القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه اتباع الاجراءات الاتية :

(ا) يقدم الطالب الى مأمورية الشهر العقارى المختصة مرفقا به المستندات الاتيـــة :

١ ــ طلب الاستثناء من الحظر المنصوص عليه فى المـــادة الاولى ، يوضح به المبررات الداعية الى طلب الاستثناء ، وخطة وأوجه استعمال المبنى أو الاراضى الفضاء خلال خمس سنوات ، وما سيتم تنفيذه فعلا من مبان خلال مدة السنتين المنصـــوص عليهـــا بالقـــانون مـــع التعهـــد بالالتزام بذلك .

٢ ــ بيان من الطالب بكافة العقارات المبنية أو الاراضى الفضاء التى يمتلكها فى جمهورية مصر العربية .

٣ ــ اقرار بأن التملك بقصد السكنى الخاصة للطالب أو لاسرته من زوجة واولاده القصر او لمزاولة نشاطه الخاص ، وفى هذه الحالة يبين نوع النشـــاط وطبيعته .

٤ ــ اقرار بتحويل نقد أجنبى قابل للتحويل بالسعر الرسمى يعادل قيمة العقار الذى يقدر على أساسها الرسم النسبى المستحق على شـــهر المحرر مصحوبا بشهادة من أحد المصارف بما يفيد هذا التحويل .

٥ ـ اقرار بعدم وجود حصة شائعة مع مصرى .

٦ ـ شهادة من المحافظة المختصة متضمنة رأيها فى الطلب ، مشفوعة بالبيانات الكافية عن العقار المطلوب تملكه من حيث موقعه ووصفه ومساحته وأية ايضاحات أخرى ترى المحافظة انها تعين على البت فى طلب التملك وتصدر هذه الشهادات خلال خمسة عشر يوما على الاكثر من تاريخ تقديم الطلب وذلك وفقا للاوضاع والاجراءات التى تقررها كل محافظة .

(ب) تحيل مصلحة الشهر العقارى والتوثيق الطلب والاوراق المرفقة به بعد فحصها وابداء الرأى فيها ، الى وزارة العدل خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديم الطلب مستوفيا المستندات المطلوبة .

وتتولى وزارة العدل خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تلقى الطلب ، اعداد مذكرة بوجهة نظرها فيه . تحليها الى الامانة العامة لمجلس الوزراء لتتخذ اجراءات عرضها على مجلس الوزراء .

(ج) تتولى الامانة العامة لمجلس الوزراء اخطار وزارة العدل ومصلحة الشهر العقارى والتوثيق وغيرها من الجهات المعينة ، بمضمون القرار الصادر من مجلس الوزراء فى الطلب .

ولا تخضع للاجراءات المتقدمة الحالات التى يرى مجلس الوزراء استثناءها وتقتضيها مصالح البلاد القومية أو الاقتصاد أو متطلبات التنمية الاجتماعية أو اعتبارات المجاملة .

(المادة الرابعة)

تتولى مصلحة الشهر العقارى والتوثيق ، كما تتولى الجهات الحكومية ووحدات القطاع العام ومختلف اجهزة الدولة المعنية ، ابلاغ المحافظات كل فيما يخصها بالبيانات المتوفرة لديها عن حالات غير المصريين الذين يمتلكون أراضى فضاء فى تاريخ العمل بالقانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه .

كما تتولى ابلاغ المحافظات أولا بأول بحالات تملكهم للاراضى الفضاء بعد هذا التاريخ مما يسرى عليها البند (ب) من المادة الثانية من القانون المذكور .

ويكون للمحافظات فى سبيل التعرف على كل هذه الحالات ، اتخاذ ما تراه كل محافظة مناسبا ووافيا من الاجراءات التى تحقق حصر الاراضى الفضاء المملوكة لغير المصريين .

وتتولى كل محافظة مراقبة تنفيذ غير المصرى لالتزامه بالبناء خلال المدة المحددة بالمادة الثانية من القانون المشار اليه ، وفى حالة المخالفة تتخذ المحافظات الاجراءات اللازمة لاعادة البيع للغير على حساب المخالف .

(المادة الخامسة)

لا يجوز شهر أى تصرف بأى وجه من وجوه التصرفات الناقلة للملكية يقوم به غير المصرى الذى اكتسب ملكية عقار وفقا لاحكام البند (ب) من المادة الثانية من القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه قبل مضى خمس سنوات من تاريخ اكتساب الملكية .

وتتخذ مصلحة الشهر العقارى والتوثيق الاجراءات والضمانات الكفيلة بمراقبة المنع من التصرف خلال الاجل المذكور .

(المادة السادسة)

لا يجوز تملك غير المصريين للعقارات المبنية والاراضى الفضاء ، وفقا لاحكام القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ بنظام استثمار المال العربى والاجنبى والمناطق الحرة الا بعد موافقة الهيئة العامة لاستثمار المال العربى والاجنبى والمناطق الحرة على :

(أ) تأسيس الشركة فى حالة الأشخاص الاعتباريين .

(ب) المشروع فى حالة الاشخاص الطبيعيين .

وتعتبر موافقة الهيئة فى الحالات الخاضعة للقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ المذكورة ، شرطا لازما لشهر التصرف أو استخراج موافقات وتراخيص البناء .

(المادة السابعة)

تختص لجنة توجيه أعمال البناء بوزارة الاسكان والتعمير ، بنظر طلبات البناء المقدمة من غير المصريين تطبيقا لاحكام القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه .

وتتولى البت فى هذه الطلبات خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تقديمها وتخطر فورا الجهة المحلية المختصة بهذه الطلبات والقرارات الصادرة فى شأنها .

وتتولى الجهة المحلية المختصة بشئون التنظيم البت فى طلبات تراخيص البناء الخاصة بغير المصريين خلال ثلاثين يوما من تاريخ إخطارها بموافقة البناء .

(المادة الثامنة)

مع مراعاة حكم المادة الثانية من القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه اذا رغب غير المصرى فى الحصول من داخل البلاد على المواد اللازمة للبناء التى تقدر كمياتها مع تراخيص البناء وتوزع بمعرفة أجهزة الدولة أو تحت اشرافها فلا يجوز له ذلك الا بمقتضى حصص من وزارة الاسكان والتعمير دون أية اعانة فى السعر وبعد تحمل كافة الضرائب والرسوم الجمركية .

وفى هذه الحالة تؤدى قيمة المواد بالنقد الاجنبى القابل للتحويل بالسعر الرسمى دون اية أعانة فى السعر وبعد تحميله جميع الضرائب والرسوم الجمركية .

(المادة التاسعة)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من تاريخ نشره .
تحريرا فى ١٥ صفر سنة ١٣٩٧ (٣ فبراير سنة ١٩٧٧) .

المهندس / حسن حسن محمد حسن

القسم الثاني

القســم الثانى

ملحق رقم
(١)
بيان مكاتب الشهر العقارى ومأمورياتها
و
مكاتب التوثــيق وفروعها

ملحق رقــم
(٢)
قانون رسوم التوثيق والشهر رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ والمعدل لبعض احكامــه بالقانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٨٠

ملحق رقم
(٣)
صــيغ طلبات الشهر العقارى

أولا ـ ملحق رقم (١)

بيـــان

مكاتب التوثيق وفروعها

و

مكاتب الشهر العقارى ومأمورياتها

مكتب الشهر	مأمورية الشهر	مكتب التوثيق	فرع التوثيق	دائرة الاختصاص	رقم التليفون	العنوان
١ ـ المكتب الرئيسى		١ ـ المكتب الرئيسى		جمهورية مصر العربية	٧٤٣٨٢٨ ٧٥١٢٦٨	٥٧ شارع رمسيس بالقاهرة
ـ الادارة الهندسية ـ ادارة الترجمة		ـ ادارة التوثيق		جمهورية مصر العربية		مدينة نصر بلوك ٩٣ بالحى السابع بالقاهرة
		٢ ـ مكتب توثيق المحررات(١) المتعلقة باستثمار المال العربى والأجنبى		جمهورية مصر العربية		هيئة الاستثمار ٨شارع عدلى بالقاهرة
		٣ ـ مكتب توثيق المحررات المتعلقة بالنشاط التجارى		جمهورية مصر العربية		مبنى الغرفة التجارية بباب اللون بالقاهرة
		٤ ـ مكتب توثيق أعمال البنوك		جمهورية مصر العربية		البنك العقارى المصرى شارع المهدى نمرة ٢ متفرع من ميدان مصطفى كامل

(١) انشئ بقرار وزير العدل رقم ١٥٠٢ لسنة ١٩٧٥ وعمل به من تاريخ ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٧٥ .

مكتب الشهر	المأمورية	مكتب التوثيق	الفرع	دائرة الاختصاص	رقم التليفون	المقر
		٥ ــ مكاتب توثيق التصديق على مبايعات السيارات				ادارة المرور بالعباسية وحدة المرور بمدينة نصر ووحدة المرور بمصر القديمة ادارة المرور بالجيزة ــ مبني تراخيص ــ سيارات الأجرة بشارع نادى الترسانة ــ مديرية أمن الاسكندرية ــ مرور القاهرة بالعتبة
		٦ ــ مكتب توثيق عقود(١) الزواج اذا كان طرفا العقد أو احدهما أجنبيا أو اذا كان طرفا العقد مصريين مختلفى الملة والطائفة أو كان احدهما أجنبيا			٩٢١٣٩٧	١ ــ القاهرة : بشارع المهدى نمرة ١٤ المتفرع من شارع الجمهورية ٢ ــ الاسكندرية

(١) انشئ بقرار وزير العدل رقم ١٣٠ لسنة ١٩٧٩ .

مكتب الشهر	المأمورية	مكتب التوثيق	الفرع	دائرة الاختصاص	رقم التليفون	المقر
٢ ـ اسوان		٧ ـ إسوان		محافظة اسوان	٢٣٥٢٥	شارع البركة بأسوان
	١ ـ اسوان			بندر اسوان ـ	٢٢١٢٩	شارع أبطال التحرير
				مدن وقرى المركز		بأسوان
	٢ ـ كوم امبو		١ ـ كوم امبو	مدن وقرى المركز	٥٧٣	كوم أمبو .
	٣ ـ نصر		٢ ـ نصر	مدن وقرى المركز	٢٤	رقم٥ بمدينة نصر بأسوان
	٤ ـ ادفو		٣ ـ ادفوا	مدن وقرى المركز	٥١١	مجمع محاكم ادفو
٣ ـ الاقصر		٨ ـ الاقصر		محافظة قنا	٨٢٤٢٦	شارع ساحة بولص
	١ ـ الاقصر			بندر ومدن وقرى	٨٢١٧٦	بالأقصر ـ الاقصر
				مركز الاقصر		شارع محمود سعيد
			١ ـ أرمنت	مدن وقرى مركز		بأرمنت
				أرمنت		
	٢ ـ اسنا		٢ ـ اسنا	مدن وقرى المركز	٤٤٣	مجمع محاكم اسنا
	٣ ـ قوص		٣ ـ قوص	مدن وقرى المركز	٥٤٣	مجمع محاكم قوص
	٤ ـ قنا		٤ ـ قنا	مدن وقرى المركز	٢٤٥١	مجمع محاكم قنا
	٥ ـ دشنا		٥ ـ دشنا	مدن وقرى المركز	٣٢٠	مجمع محاكم دشنا
	٦ ـ نجع حمادى		٦ ـ نجع حمادى	مدن وقرى المركز	٤٣٣	مجمع محاكم نجع حمادى
	٧ ـ أبو طشت		٧ ـ أبو طشت	مدن وقرى المركز		مجمع محاكم ابو طشت
	٨ ـ فرشوط			مدن وقرى المركز		بفرشوط

مكتب الشهر	المأمورية	مكتب التوثيق	الفرع	دائرة الاختصاص	رقم التليفون	المقر
٤ — الغردقة	الغردقة	٩ — الغردقة		محافظة البحر الاحمر مدن وقرى البحر الاحمر	٩٧	مجمع محاكم الغردقة
٥ — سوهاج		١٠ — سوهاج		محافظة سوهاج	٢٢٠٢٦	شارع مازن بسوهاج
	١ — سوهاج			بندر سوهاج	٢٣٠١٩	
					٥١٩	شارع مازن بسوهاج
	٢ — البلينا		١ — البلينا	مدن وقرى المركز	٤٧٤	مجمع محاكم البلينا
	٣ — جرجا		٢ — جرجا	مدن وقرى المركز	٢٥١٥	جرجا
	٤ — المنشأة		٣ — المنشأة	مدن وقرى المركز	٣٢١	المنشاه
	٥ — المراغة		٤ — المراغة	مدن وقرى المركز	٧٢١	مجمع محاكم المراغة
	٦ — أخميم		٥ — أخميم	أخميم وبساقلته	٢٢٤٦١	مجمع محاكم أخميم
	٧ — طهطا		٦ — طهطا	مدن وقرى المركز	٧٨٣	مجمع محاكم طهطا
	٨ — طما		٧ — طما	مدن وقرى المركز	٨٧٨	مجمع محاكم طما
	٩ — أولاد طوق شرق			جهينة الغربية وطما		أولاد سالم بحرى مركز
			٨ أولاد طوق شرق	مدن وقرى المركز	٤٥٤	طوق شرق
	١٠ — ديروط			مدن وقرى ديروط	٥٢٠	شارع وابور المياه بديروط
	١١ — القوصيه			مدن وقرى القوصيه		شارع مجلس مدينة القوصيه
	١٢ — دير مواس			مدن وقرى دير مواس		حارة عليوه بدير مواس

مكتب الشهر	المأمورية	مكتب التوثيق	الفرع	دائرة الاختصاص	رقم التليفون	المقر
٥ — أسيوط		١١ — أسيوط		محافظة أسيوط	٢٤١٩٨	اسيوط
	١ — أسيوط			قسمي أول وثان أسيوط ومدن وقرى المركز	٢٢٢٢٩	أسيوط
	٢ — صدفا		١ — صدفا	مدن وقرى مركز صدفا		مجمع محاكم صدفا
	٣ — البدارى		٢ — البدارى	مدن وقرى المركز	٤١٧	مجمع محاكم البدارى
	٤ — أبو تيج		٣ — أبو تيج	مدن وقرى المركز	٣٨٤	مجمع محاكم أبو تيج
	٥ — أبنوب		٤ — أبنوب	مدن وقرى المركز	٤١٣	محمع محاكم أبنوب
	٦ — منفلوط		٥ — منفلوط	مدن وقرى مركز القوصية ومنفلوط	٤٢٣	مجمع محاكم منفلوط
	٧ — ديروط		٦ — ديروط	مدن وقرى المركز		ديروط
	٨ — ساحل سليم			مدن وقرى ساحل سليم		ش المدرسة الاعدادية الحديثة
٦ — الخارجة		١٢ — الخارجة		محافظة الوادى الجديد	٤٢٦	الخارجة
	١ — الخارجة			مدن وقرى الخارجة		الخارجة
	٢ — الوادى الجديد			مدن وقرى الوادي الجديد	٣٤٣٤٦	الوادى الجديد
٧ — المنيا		١٣ — المنيا		محافظة المنيا	٤٣٥٤ — ٢١٦٠	شارع عدلى يكن بالمنيا
	١ — المنيا			بندر المنيا ومدن وقرى المركز	٤٨١٣	المنيا
	٢ — ملوى		١ — ملوى	مدن وقرى المركز	٢٣٩١	مجمع محاكم ملوى
	٣ — أبو قرقاص		٢ — أبو قرقاص	مدن وقرى المركز	٤٦٧	ش الشيخ حسن بأبو قرقاص
	٤ — سمالوط		٣ — سمالوط	مدن وقرى المركز	٢٢٦	مجمع محاكم سملوط
	٥ — مطاى		٤ — مطاي	مدن وقرى المركز	٦١١	مجمع محاكم مطاى
	٦ — بنى مزار		٥ — بنى مزار	مدن وقرى المركز	٥١١	مجمع محاكم بنى مزار
	٧ — مغاغه		٦ — مغاغة	مدن وقرى المركز	١٧٩	شارع دسوقي بمغاغة
	٨ — العدوه		٧ — العدوه	مدن وقرى المركز		العدوه

مكتب الشهر	المأمورية	مكتب التوثيق	الفرع	دائرة الاختصاص	رقم التليفون	المقر
٨ — بنى سويف		بنى سويف		محافظة بنى سويف	٢٢١٣٢	
	١ — بنى سويف			بنــدر بنى ســويف		٤٧ شارع ابن الرشيد
				ومدن وقرى مركزى	٢٢٠٢٦	
				بنى سويف وبوش	٢٢٩٦٨	مسكن رقم ١٩ بالمساكن الاقتصادية بنى سويف
	٢ — الفشن		١ — الفشن	مدن وقرى المركز	٧٣٧	شارع فؤاد بالفشن
	٣ — ببا		٢ — ببا	مدن وقرى المركز	٤٩٤	مجمع محاكم ببا
	٤ — الواسطى		٣ — الواسطى	مدن وقرى المركز	٣٣٢	مجمع محاكم الواسطى
	٥ — ناصر		٤ — ناصر	مدن وقرى ناصر	٥١٧	شارع جمال عبدالناصر بمدينة ناصر
	٦ — اهناسيا		٥ — إهناسيا	مدن وقرى إهناسيا	٤٢٧	شارع مجلس المدينة باهناسيا
	٧ — سمسطا		٦ — سمطا	مدن وقرى سمطا	٦١٧	٩ شارع حى الفالوجا بسمطا
٩ — الفيوم		١٤ — بنى سويف		محافظة الفيوم	٢٠٩٥	شارع الملكة فريدة بالفيوم
	١ — الفيوم			بندر الفيوم ومدن وقرى المركز	٢٨٥٠	
	٢ — اطسا		١ — اطسا	مدن وقرى المركز	٦٣	مجمع محاكم اطسا
	٣ — سنورس		٢ — سنورس	مدن وقرى مركزى سنورس وطامية	٧٥١	مجمع محاكم سنورس
	٤ — ابشواى		٣ — ابشواى	مدن وقرى المركز		طريق محطة حديد ابشواى

مكتب الشهر	المأمورية	مكتب التوثيق	الفرع	دائرة الاختصاص	رقم التليفون	المقر
الجيزة		١٥ الجيزة		محافظة الجيزة	٧٢٢٧٤٤	١١ شارع همدان متفرع من شارع مراد بالدور الأول بالجيزة
	١ ـ الجيزة			قسم شرطة الجيزة	٧٢٥٥٩٦	١٣٧ شارع ربيع الجيزى بالدور الثانى بالجيزة
	٢ ـ العياط		١ ـ العياط	مدن وقرى المركز	٤٦	العياط
	٣ ـ الصف		٢ ـ الصف	مدن وقرى المركز	٢٣	مجمع المحاكم بالصف
	٤ ـ البدرشين		٣ ـ البدرشين	مدن وقرى المركز		البدرشين
	٥ ـ أمبابة		٤ ـ امبابة	قسم امبابة ومدن وقرى المركز	٨٠٥٨٣٤	شارع تاج الدول بمجمع محاكم امبابة
	٦ ـ الأهرام		٥ ـ الأهرام	قسمى شرطة الأهرام والدقى ومركز الجيزة	٨٤٨٠٨٧	شارع عكاشة بمبنى نفتيش المساحة بالجيزة

ثانيا : (أ) مكاتب ومأموريات الشهر بالقاهرة والوجه البحرى :

مكتب الشهر	مأمورية الشهر	دائرة الاختصاص	رقم التليفون	العنوان
١ ـ شمال القاهرة		منطقة شمال وشرق القاهرة	٧٥٢٩٠٥	١٢٦ شارع الجلاء
	١ ـ مصر الجديدة	قسمى النزهة ومصر الجديدة ومدينة نصر	٨٦١١٥٤	٦ ـ شارع عثمان غالب بمصر الجديدة بالدور الأرضى
	٢ ـ الزيتون	أقسام الزيتون ـ المطرية ـ عين شمس	٨٢٤٦٦٧	فيلا رقم ٥ شارع عيسى بن يازيد بكوبرى القبة
	٣ ـ الوايلى	اقسام الوايلى ـ حدائق القبة باب الشعرية	٨٢٤٥٢٠	١١٦ شارع العباسية قسم الوايلى بالدور الأول
	٤ ـ روض الفرج	اقسام الساحل وروض الفرج وشبرا	٩٧٨٢٠٥	١٢٦ شارع الجلاء بمجمع الوزارة بالقاهرة
	٥ ـ الظاهر	قسم الظاهر	٩٧٨٢٠٥	١٢٦ شارع الجلاء بمجمع الوزارة بالقاهرة
	٦ ـ قصر النيل	قسمى الأزبكية وقصر النيل	٩٧٨٢٠٥	١٢٦ شارع الجلاء بمجمع الوزارة بالقاهرة

مكتب الشهر	مأمورية الشهر	دائرة الاختصاص	رقم التليفون	العنوان
٢ ــ جنوب القاهرة		منطقة جنوب وغرب القاهرة	٧٤٣٩٨٧	٥٧ شارع رمسيس بالقاهرة
	١ ــ الموسكى	أقسام الجمالية ــ الموسكى عابدين	٢١٦٥٩	٥١ شارع الشيخ ريحان بعابدين الدور الرابع
	٢ ــ السيدة زينب	قسمى السيدة زينب ومصر القديمة	٢٥١٩٢	١٢ شارع مصطفى كامل بالسيدة زينب الدور الثانى
	٣ ــ الخليفة	قسمى الخليفة والدرب الأحمر	٢٥١٩٢	١٢ شارع مصطفى كامل بالسيدة زينب بالدور الثالث
	٤ ــ حلوان	قسمى المعادى وحلوان	٣٨٦٢٣	مجمع المحاكم بحلوان

مكتب شهر	مأمورية شهر	دائرة الاختصاص	رقم التليفون	العنوان
٣ ــ بنها		محافظة القليوبيــة	٢٢٢٤٤	ميدان سعد زغلول
	١ ــ بنهــا	بندر بنها ومدن وقرى مركز بنهــا	٢٢٠١٠ ٢٢٣٢٩	ببنها شقق ١ ، ٢ ، ٣ ، ٤ من العمارة
	٢ ــ طــوخ	مدن وقرى المركز	٤٥	مجمع المحــاكم بطوخ
	٣ ــ القناطر الخيرية	مدن وقرى المركز		المساكن الاقتصادية بالقناطر الخيرية
	٤ ــ قليوب	مدن وقرى مركز قليوب	٩٥٦٣٠٨	مجمع المحــاكم بقليوب
	٥ ــ كفر شكر	مدن وقرى مركز كفر شكر	ــــ	عمــارة رقم ٤٥ شــارع كورنيش النيل بكفر شكر
	٦ ــ الخــانكة	مدن وقرى المركز	ــــ	٧ أرض عزيز عزت بالخانكة
	٧ ــ شبرا الخيمة	بندر ومركز شبرا الخيمة	٦٤٧٤٢١	شارع أحمد حلمى
	٨ ــ شبين القناطر	مدن وقرى المركز	١١٨	مجمــع المحــاكم بشــبين القناطر
محفوظات بنها				شارع ابراهيم باشا ببنها

مكتب شهر	مأمورية شهر	دائرة الاختصاص	رقم التليفون	العنوان
٤ ــ شبين الكوم		محافظة المنوفية	٢٢٤٣٥	شارع العويجات بشبين الكوم
	١ ــ شبين الكوم	مدن وقرى المركز	٢٤٥٣٥	بشبين الكوم
	٢ ــ بركة السبع	مدن وقرى المركز	ــــ	ببركة السبع
	٣ ــ أشمون	مدن وقرى المركز	٤٢٠٩٦	مجمع محاكم اشمون
	٤ ــ منوف	مدن وقرى المركز	٦٠١١٧	مجمع محاكم منوف
	٥ ــ الباجور	مدن وقرى المركز	٨٤٠٣١	مجمع محاكم الباجور
	٦ ــ تلا	مدن وقرى المركز	٩٠٤٧٥	مجمع محاكم تلا
	٧ ــ الشهداء	مدن وقرى المركز	٩٦١٥٢	مجمع محاكم الشهداء
	٨ ــ قويسنا	مدن وقرى المركز	٧٣٦٩٦	مجمع محاكم قويسنا

مكتب شهر	مأمورية شهر	دائرة الاختصاص	رقم التليفون	العنوان
٥ ــ طنطــا		محافظة الغربية	٢٥٨٨٢	٢٧ أ شارع المدارس طنطا
	١ ــ طنطــا	قســمى أول وثان طنطــا	٢٢٨٤٨	
	٢ ــ السـنطة	مدن وقرى المركز	٤٠	الســنطة
	٣ ــ زفتى	مدن وقرى المركز	٢٥٦٥	بشارع البحر بزفتى
	٤ ــ المحلة الكبرى	بنر المحلة ومدن وقرى المركز	٣٦١٩	شارع طلعت حرب بالمحلة
	٥ ــ ســمنود	مدن وقرى المركز	٩٦	مجمع محــاكم سمنود
	٦ ــ بســيون	مدن وقرى المركز	٢٩٢	مجمع محــاكم بسيون
	٧ ــ قطــور	مدن وقرى المركز	٨٠٣	على الطــريق بين طنطــا وكفر الشيخ بقطور
	٨ ــ كفر الزيات	مدن وقرى المركز	٢٦٠٩	شــارع ترعة النعناعــة والدلتا

مكتب شهر	مأمورية شهر	دائرة الاختصاص	رقم التليفون	العنوان
٦ ــ دمنهور		محافظة إلبحيرة	٢٢١٠٤	شارع المدارس بدمنهور
	دمنهور	بندر ومدن وقرى المركز	٢٢٨١٧	ميدان الساعة بدمنهور
	٢ ــ كوم حماده	مدن وقرى المركز	٦٢	مجمع المحاكم كوم حماده
	٣ ــ ايتاى البارود	مدن وقرى المركز	٦٠	مجمع المحاكم ايتاى البارود
	٤ ــ الدلنجات	مدن وقرى المركز	٣٣٠	مجمع المحاكم الدلنجات
	٥ ــ شبراخيت	مدن وقرى المركز	٣٩	مجمع محاكم شبراخيت
	٦ ــ المحمودية	مدن وقرى المركز	٣٦٧	٢٠ شارع اللوكاندة بالمحمودية
	٧ ــ أبو حمص	مدن وقرى المركز	١٥٤	مجمع محاكم أبو حمص
	٨ ــ أبو المطامير	مدن وقرى المركز	٨	شارع بندر ابو المطامير
	٩ ــ حوش عيسى	مدن وقرى المركز	ــ	العمارات السكنية الاقتصادية
	١٠ ــ كفر الدوار	مدن وقرى المركز	٢٤٢١	مجمع محاكم كفر الدوار
	١١ ــ رشيد	مدن وقرى المركز	١٢٧٠٠	شارع البنوك برشيد

مكتب شهر	مأمورية شهر	دائرة الاختصاص	رقم التليفون	العنوان
٧ ـ الاسكندرية		محافظة الاسكندرية	٨٠٧٦١٦	ميدان التحرير بالمنشية
	١ ـ التحرير	اقسام الجمرك واللبان والمنشية والميناء وكرموز	٢٤٧٤٥	بالمنشية بالاسكندرية
	٢ ـ الرمل	قسمى الرمل وسيدى جابر		شارع أحمد شوقى بالرمل
	٣ ـ المنتزة	قسم المنتزة		شارع سعد عبد الرازق سعيد صابر
	٤ ـ محرم بك	اقسام العطارين وباب شرقى ومحرم بك وناجية المنشية الجديدة		
	٥ ـ الدخيلة	قسمى الدخيلة وميناء البصل وقسم العامرية		مجمع محاكم الدخيلة
٨ ـ مرسى مطروح		محافظة مطروح محافظة مطروح	٢٢٥٧	مجمع محاكم مرسى مطروح
٩ ـ السويس		محافظة السويس	٢٩٩٣ ٣٥٨٩	مجمع المصالح بلوك ٢ بالسويس
	السويس		٢٩٩٣	شارع عدلي يكن بالسويس

مكتب شهر	مأمورية شهر	دائرة الاختصاص	رقم التليفون	العنوان
١٠ ــ الاسماعيلية		محافظتى الاسماعيلية وسيناء	٢٧١٠	شارع عثمان بن عفان بالاسماعيلية
	١ ــ الاسماعيلية	محافظة الاسماعيلية		
	٢ ــ العريش	محافظة سيناء		ميدان التحرير بالعريش
	٣ ــ التل الكبير	مدن وقرى التل الكبير		التل الكبير
	٤ ــ القنطرة غرب	مدن وقرى القنطرة غرب	٨٢	القنطرة غرب عمارة ٣
١١ ــ بورسعيد		محافظة بورسعيد	٢١٧٧٤	مبنى مجمع المحاكم ببور سعيد
	١ ــ بورسعيد	محافظة بورسعيد		
١٢ ــ دمياط		محافظة دمياط	٢٩٩٣	شارع وردة بمنشية مصرى بدمياط
	١ ــ دمياط	بندر ومدن وقرى مركز دمياط		
	٢ ــ كفر سعد	مدن وقرى المركز		كفر سعد
	٣ ــ فراسكور	مدن وقرى المركز	٩٣٢	مجمع فراسكور .

مكتب شهر	مأمورية شهر	دائرة الاختصاص	رقم التليفون	العنوان
١٣ ــ المنصورة		محافظة الدقهلية	٣٩٩٥	شارع دبور بالمنصورة
	١ ــ المنصورة	قسمى شرطة أول وثانى بالمنصورة	٥٦٤٦	
	٢ ــ المنزلة	بندر المطرية ومدن وقرى مركز المنزلة	٤٦	مجمع المحاكم بالمنزلة
	٣ ــ دكرنس	مدن وقرى المركز	١٠٣	شارع المحطة بدكرنس
	٤ ــ السمبلاوين	مدن وقرى المركز	٣٧٠	شارع عبد المنعم بالسمبلاوين
	٥ ــ ميت غمر	مدن وقرى المركز	٣٠٣٤	شارع المعاهدة بميت غمر
	٦ ــ أجا	مدن وقرى المركز	١٣٨	مجمع المحاكم باجا
	٧ ــ طلخا	مدن وقرى المركز	٢٩٣٦	شارع البحر ــ الشهيد صلاح مصطفى بطلخا
	٨ ــ شربين	مدن وقرى المركز	٦٨	٤٥ شارع ٢٣ يوليو بشربين
	٩ ــ بلقاس	مدن وقرى بلقاس	١٢٣	مجمع المحاكم ببلقاس

مكتب شهر	مأمورية شهر	دائرة الاختصاص	رقم التليفون	العنوان
١٤ ــ كفر الشيخ		محافظة كفر الشيخ		مجمع المحاكم بكفر الشيخ
	١ ــ كفر الشيخ	بندر وقرى ومدن كفر الشيخ والبرلس	٢٢٤٨	مجمع المحاكم بكفر الشيخ
	٢ ــ بيلا	مدن وقرى المركز	١٤٠٦	مجمع المحاكم ببيلا
	٣ ــ قلين	مدن وقرى المركز		مجمع المحاكم بقلين
	٤ ــ دسوق	مدن وقرى المركز	٢٨٣٤	مجمع المحاكم بدسوق
	٥ ــ فوه	مدن وقرى المركز	٩١	مجمع المحاكم بفوه
	٦ ــ بلطيم	مدن وقرى المركز	٣٤٠	بلطيم
	٧ ــ مطوبس	مدن وقرى المركز	١٧٨	شارع بورسعيد بمطوبس
	٨ ــ سيدى سالم	مدن وقرى المركز	٧٦٣	شارع ٢٣ يوليو سيدى سالم
	٩ ــ الحامول	مدن وقرى المركز		بالحامول

مكتب شهر	مأمورية الشهر	دائرة الاختصاص	رقم التليفون	العنــوان
١٥ ـــ الزقازيق		محافظة الشرقية	٢١٩٣	شارع ٢٦ يوليو بالزقازيق
	١ ـــ الزقـــازيق	بندر الزقازيق ومدن وقرى المركز	٢٧١٤	شارع ٢٦ يوليو بالزقازيق
	٢ ـــ منيا القمح	مدن وقرى المركز	١٤٨	شارع سعد زغلول بمنيــا القمـــح
	٣ ـــ بلبيس	مدن وقرى المركز	١٠٧	بلبيس
	٤ ـــ فاقـــوس	مدن وقرى المركز	٢٥٧٥	شارع المدرسة بفاقوس
	٥ ـــ ههيـــا	مدن وقرى المركز	٣٢٨	مجمع محـــاكم ههيـــا
	٦ ـــ كفر صـــقر	مدن وقرى المركز	٦٦	مجمع محـــاكم كفر صقر
	٧ ـــ الحســـينية	مدن وقرى المركز	ـــــ	مجمع محـــاكم الحسينية
	٨ ـــ ديرى نجم	مدن وقرى المركز	٨٨	مجمع محـــاكم ديرى نجم
	٩ ـــ أبو كبير	مدن وقرى المركز	٢٠٢	مجمع محـــاكم أبو كبير
	١٠ـــ أبو حمـــاد	مدن وقرى المركز	٤٨٥	مجمع محـــاكم أبو حماد

(ب) مكاتب وفروع التوثيق بالقاهرة والوجه البحرى :

١ ــ مكتب شمال القاهرة ودائرة اختصاصه منطقة شمال وشرق القاهرة ومقره برقم ١٢٣ بشارع الترعة البولاقية بالقاهرة . ت ٩٤٢٣٤٣

٢ ــ مكتب جنوب القاهرة ودائرة اختصاصه منطقة جنوب وغــرب القاهرة ومقره ١٤ شارع المهدى بالازبكية بالدور الثانى : ت ٩٢١٣٩٧ .

● اما عن بقية مكاتب وفروع التوثيق فقد تم انشاؤها مع كل مكتب ومأمورية بالشهر العقارى وبذا تكون مقار هذه المكاتب ومقــار الفروع ملحقــة بمقــار المأموريات ومكاتب الشهر وهذا لا يعنى اندماج كل من ادارة التوثيق وإدارة الشهر بل لكل منهم ادارته المستقلة كما سـبق ان اوضحنا فى الباب الاول من هذا الكتاب .

● وقد انشئت مكاتب التوثيق باسوان والاقصر وسوهاج وأسيوط والمنيا والفيوم وبنى ســويف والجــيزه والقــاهرة وبنها وشــبين الكوم وطنطا والمنصورة والزقازيق ودمنهور واسكندرية ودميــاط وبورســعيد والسويس بقرار من وزير العــدل فى ١٩٤٧/١٠/٢١ وتوالت القرارات بانشاء باقى المكاتب وفروع التوثيق وتعديل اختصاصاتهم .

● وانشئت مكاتب الشهر فى الاقصر وسوهاج وأسيوط والمنيـــا والفيوم وبنى ســويف والجيزه والقــاهرة وبنها وشــبين الكوم وطنطـــا والمنصــورة والزقازيق ودمنهور والاسكندرية بمرسوم ملكى صدر بقصر رأس التين بتاريخ ١٤ أغسطس سنة ١٩٤٦ وتوالت القرارات بانشـــاء باقى المكاتب ومأموريات الشهر وتعديل اختصاصاتهم .

ملحق رقم (٢)

قانون رسوم التوثيق والشهر
رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ والمعدل لبعض أحكامه بالقانون
رقم ٩٤ لسنة ١٩٨٠

مادة ١ — « يفرض على اعمال التوثيق والشهر وما يتصل بها من طلبات واجراءات الرسوم الاتية :

رسم مقرر — رسم حفظ — رسم نسبى .

أولا — الرسم المقرر

مادة ٢ — يفرض رسم مقرر على ما يأتى :

١ — توثيق المحررات .
٢ — التصديق على التوقيعات .
٣ — الصور الفوتوغرافية والخطية والشهادات والملخصات .
٤ — التأشيرات الهامشية .
٥ — البحث فى السجلات والفهارس .
٦ — الاطلاع (الكشف النظرى) .
٧ — الانتقال فى حالة توثيق المحررات أو التصديق على التوقيعات.
٨ — اثبات التاريخ .
٩ — الترجمة .
١٠— التأشير على الدفاتر التجارية .
١١— المراجعة .
١٢— طلب الشهر .

مادة ٣ — يفرض على المحررات المطلوب توثيقها (الاشهادات) رسم قدره مائة قرش عن الورقة الأولى منه وعشرون قرشا عن كل ورقة تالية .

ويفرض على كل اشهاد بتوكيل أو عزل من الوكالة رسم وقدره أربعون قرشا عن الورقة الاولى منه ، وعشرة قروش عن كل ورقة تالية ويتعدد هذا الرسم بتعدد المشهدين .

ويفرض على اشهادات الحالة المدنية والتوكيلات المتعلقة بها الرسم الوارد بالجدول حرف « حـ » المرفق بهذا القانون » .

مـادة ٤ — « يفرض رسم قدره أربعون قرشا على التصديق على كل أمضاء أو ختم » .

مادة ٥ — « يفرض رسم قدره عشرون قرشا عن كل صفحة تصور فوتوغرافيا من المحررات أو الاوراق الأخرى التى يجوز تصويرها .

كما يفرض ذات الرسم عن كل ورقة من الصور الخطية والشهادات والملخصات المطلوب استخراجها من السجلات والمحررات ومرفقاتها .

وتكون الورقة صفحتين والصفحة ٢٥ سطرا والسطر اثنى عشر كلمة باللغة العربية واثنى عشر مقطعا باللغة الاجنبية ويفرض الرسم بتمامه على الورقة الاولى مهما قل عدد الاسطر المكتوبة فيها ، أما الورقة الاخيرة فلا يستحق عنها الرسم الا اذا زاد عدد اسطرها على ثمانية دون احتساب التوقيعات والتاريخ .

كما يفرض على كل صورة أو ملخص أو شهادة فى أمور الزوجية وما يتعلق بها ونفقات الأقارب رسم قدره عشرة قروش مهما كان عدد أوراقها .

مـادة ٦ — « يفرض رسم قدره عشرون قرشا عن كل تأشير بهوامش السجلات والمحررات » .

مـادة ٧ — « يفرض على البحث فى السجلات والفهارس لاستخراج صورة أو شهادة أو ملخص او للاطلاع (الكشف النظرى) رسم قدره عشرة قروش عن كل اسم فى كل سنة ، ويتعدد هذا الرسم بتعدد النواحى أو الأقسام فى المدن التى يشملها الكشف ان كان لكل ناحية أو قسم فهرست مستقل ، ويبدأ حساب السنة من اليوم الموضح فى الطلب مع احتساب كسور السنة سنة كاملة .

ويجوز البحث على وجه السرعة فى اجل لا يجاوز خمسة عشر يوما لاستخراج شهادة عقارية نظير أداء رسم اضافى معادل للرسم المقرر فى الفقرة السابقة ، ويخصص ما لا يجاوز نصف حصيلة هذا الرسم الاضافي لتنفيذ وتنظيم هذه العملية بالاتفاق بين وزيرى العدل والخزانة .

ولا يستحق الرسم المشار اليه بالفقرتين السابقتين اذا كان البحث خاصا بمسائل الزوجية وما يتعلق بها ونفقات الأقارب متى كان الطالب ذا الشـأن .

مـادة ٨ — « يفرض رسم قدره عشرون قرشا للاطلاع (الكشف النظرى) على كل مادة يراد الاطلاع عليها فى مكاتب الشـهر ومأموريتها ومكاتب التوثيق وفروعها » .

مـادة ٩ — « يفرض رسم قدره مائتا قرش على انتقال الموثق خارج مكاتب التوثيق وفروعهـا لتوثيق المحررات الرسـمية أو للتصـديق على التوقيعات فى المحررات العرفية وذلك خـلاف مصروفات الانتقال .

ويتعدد هذا الرسـم بتعدد المحررات ولو اتحد أصحاب الشـأن .

أما اذا تعددت الموضـوعات فى محرر واحد وكان لكل منهمـا آثارا قانونية مستقلة استحق رسـم الانتقال كاملا عن أحدهـا ونصفه عن كل من الباقى « .

مـادة ١٠ — « يفرض رسم قدره مائة قرش عن كل تأشير لاثبـات التـاريخ » .

مـادة ١١ — « يفرض رسـم قدره مائة قرش عن كل ورقـة من الاصل المطلوب ترجمته الى اللغـة الاجنبيـة ، وخمسون قرشا اذا كانت الترجمة الى اللغة العربية » .

مـادة ١٢ — « يفرض رسم تأشير على الدفـاتر التجارية بواقـع عشرين مليما عن كل ورقة » .

مـادة ١٣ — « يفرض رسـم قدره خمسون قرشا على مراجعـة أصـول المحررات التى تقدم من نسخ متعددة اذا صـدر قرار من وزير العدل بالاستغناء عن تصويرها » .

وبحسب هذا الرسم على كل صفحة من النسخ الأخرى .

مـادة ١٤ — « يفرض رسم قدره مائتى قرش على طلب الشـهر عند تقديمه لمأمورية الشهر المختصة » .

ثانيـا ـ رسـم الحفظ

مـادة ١٥ ـ « يفرض رسم الحفظ على المحررات المطلوب توثيقها والمحررات واجبة الشهر حسب الفئات الآتية :

١ ـ عشرون قرشا اذا لم تجاوز قيمة المحرر مائة جنيه .

٢ ـ خمسون قرشا اذا زادت قيمة المحرر على مائة جنيه ولم تتجاوز خمسمائة جنيه .

٣ ـ مائة قرش اذا ازدات قيمـة المحرر على خمسمائة جنيـه ولم تتجاوز الف جنيه .

٤ ـ مائتان قرش اذا زادت قيمة المحرر على الالف جنيه ولم تتجاوز الفى جنيه . ويزاد خمسون قرشا عن كل شريحة تالية مقدارها ألف جنيه أو كسـورها .

٥ ـ خمسون قرشا اذا كانت قيمـة المحرر مما لا يمكن تقديرها . فاذا كان المحرر حكما من احكام الافلاس أو ورقـة من أوراق الاجراءات يكون الرسم مائة قرش ، واذا كان توكيلا لمحـام للمرافعة فى القضـايا او عزلة منه يكون الرسم عشرين قرشا .. ولا يحصل الرسم المشار اليه على الاشـهادات الواردة بالجدول حرف (حـ) المرفق بهذا القانون اكتفاء بالرسـوم الموضحة به .

مـادة ١٦ ـ « يؤدى رسم الحفظ على المحررات المشـار اليها فى المـادة السابقة ولو كانت غير خاضعة للرسم النسبى .

ويتعدد رسم الحفظ على المحررات التى تشتمل على أكثر من موضوع بتعدد الموضـوعات الواردة بها دون الجمع بينها ، فاذا كان بعضها مجهول القيمة والبعض الآخر معلوم القيمة أخذ الرسم على كل منهما .

مـادة ١٧ ـ « المحررات الموثقة واجبة الشهر لا يتكرر رسم الحفظ عليها عند اجراء شـهرها » .

ثالثـا ـ الرسـم النسـبى

مـادة ١٨ ـ « يفرض رسـم نسبى على كل تصرف او موضـوع مما تشمله المحررات المطلوب توثيقها أو التصـديق على توقيعـات ذوى الشأن فيها أو شـهرها أو ايداعها أو التى يقتضى الامر حفظها ولم تكن موضوع اشـهار » .

● ويتحدد الرسم النسبى **طبقا للمـادة الثانيـة من القانون رقم ٩٤** لسنة ١٩٨٠ المعدل لبعض احكام القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ كالاتى :

رسوم التوثيق والشـهر الخاصة بالحقوق العينية الأصلية فيما يتعلق ببيع العقار أو رده باتفاق المتعاقدين أو التنازل منه بالفئات الاتية :

٢٪ من قيمة العقار اذا لم تجاوز ١٠٠٠ جنيه .

٣٪ من تلك القيمة اذا لم تجاوز ٢٠٠٠ جنيه .

٤٪ من تلك القيمة اذا لم تجاوز ٣٠٠٠ جنيه .

٥٪ من تلك القيمة اذا لم تجاوز ٥٠٠٠ جنيه .

٦٪ من تلك القيمة اذا لم تجاوز ٧٠٠٠ جنيه .

٧٪ من تلك القيمة اذا لم تجاوز ١٠٠٠٠ جنيه .

٨٪ من تلك القيمة اذا لم تجاوز ١٥٠٠٠ جنيه .

٩٪ من تلك القيمة اذا لم تجاوز ٢٠٠٠٠ جنيه .

١٠٪ من تلك القيمة اذا لم تجاوز ٢٥٠٠٠ جنيه .

١١٪ من تلك القيمة اذا لم تجاوز ٣٠٠٠٠ جنيه .

١٢٪ من قيمة العقار اذا جاوزت ٣٠٠٠٠ جنيه .

أما الرسوم النسبية الخاصـة ببيع المنقول أو رده باتفاق المتعاقدين أو التنازل عنه والبدل فى المنقول والاقرار للغير بمنقول أو التصادق عليه وبيع المحـال التجارية والصناعية وهبة المنقول أو الرجوع فيها والوصية بالعقار أو المنقول أو الرجوع فيها كالآتى :

أولا ـــ بيع المنقول أو رده باتفاق المتعاقدين أو التنازل عنه :

٢٪ من قيمـة المنقول .

ثانيا ـــ البدل فى المنقول :

٢٪ من قيمـة أكبر البدلين .

ثالثا ـــ الاقرار للغير بمنقول أو التصادق عليه :

١٪ من قيمـة المنقول وقت الاقرار أو التصادق . ويتعدد هذا الرسم بتعدد المقرين ما لم يكونوا فى حكم شخص واحد .

رابعا ـــ بيع المحـال التجارية والصناعية :

٢٪ من قيمـة المقومات المـادية والمعنوية للبيع اذا لم تزد القيمـة على ١٠٠٠ جنيه .

٣٪ اذا لم تجاوز القيمة ٢٠٠٠ جنيه .
٤٪ اذا تجاوز القيمة ٣٠٠٠ جنيه .
٥٪ اذا زادت القيمة على ٣٠٠٠ جنيه .

خامسا ــ هبة المنقول أو الرجوع فيها :

٢٪ من قيمة الموهوب وقت الهبة أو الرجوع .

سادسا ــ الوصية بالعقار او المنقول أو الرجوع فيها :

١٪ من قيمة المال الموصى به ان كان معينا فان كانت الوصية بمال غير معين أو بجزء شائع كان الرسم على قيمة الموصى به باعتبار ما يملكه الموصى وقت صدور الوصية .

● **اما الحالات التى نصت عليها المادة الاولى (١) من القانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٨٠ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ على تقدير الرسم النسبى على أساس قيمة العقار او المنقول** يقدر الرسم مبدئيا وفقا للأسس الآتية :

(أ) بالنسبة للأراضى الزراعية تقدر قيمتها على أساس الثمن أو القيمة الموضحة فى المحرر بحيث لا تقل عن الضريبة الأصلية السنوية مضروبة فى (٢٥٠) .

اما بالنسبة للاراضى الزراعية التى لم تربط عليها ضريبة فتقدر قيمتها على أساس الثمن أو القيمة الموضحة فى المحرر بحيث لا تقل عن ٥٠٠ جنيه للفدان الواحد ولا تسرى هذه الأحكام على الأراضى الصحراوية أو الأراضى البور خارج كردون المدينة .

(ب) بالنسبة للعقارات المبنية تقدر قيمتها على النحو الآتى :

١ ــ المبانى السكنية المعدة للانتفاع قبل أول يناير سنة ١٩٦٦ تقدر قيمتها على أساس الثمن أو القيمة الموضحة فى المحرر بحيث لاتقل عن الضريبة الاصلية السنوية مضروبة فى ١٨٠ مضافا اليها على الاساس الوارد بالبند (جـ) ما قد يكون قد استبعد من الارض عند تقدير القيمة الايجارية المتخذة أساسا لربط الضريبة فاذا لم تكن قد ربطت عليها ضريبة أصلية بصفة نهائية تقدر قيمتها على أساس الثمن أو القيمة الموضحة فى المحرر بحيث لا تقل عن مجموع قيمة الأرض مقدرا على الأساس الوارد بالبند (جـ) بالاضافة الى قيمة المبانى وتقدر بمجموع مساحات الوحدات المكونة للمبنى فى المناطق السياحية المحددة طبقا

(١) الغيت المادة ٢١ من القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ واستبدلت بالمادة المذكورة بالقانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٨٠ ونشر بالجريدة الرسمية بالعدد ١٨ مكرر فى ٧ مايو ١٩٨٠

لأحكام قانون تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر مضروبا فى ٥٠ جنيها للمتر المربع كحد ادنى ، وفى المناطق غير السياحية مضروبا فى ٢٠ جنيه للمتر المربع كحد ادنى .

٢ — المباني السكنية المعدة للانتفاع اعتبارا من اول يناير سنة ١٩٦٦ حتى ٣١ ديسمبر سنة ١٩٧٤ تقدر قيمتها على أساس الثمن أو القيمة الموضحة فى المحرر ، بحيث لا تقل عن الضريبة الاصلية السنوية مضروبة فى ٣٠٠ مضافا اليها على الأساس الوارد بالبند (جـ) ما قد يكون قد استبعد من الاراضى عند تقدير القيمة الايجارية المتخذة أساسا لربط الضريبة ، فاذا لم تكن قد ربطت عليها ضريبة أصلية بصفة نهائية تقدر قيمتها على أساس الثمن او القيمة الموضحة فى المحرر بحيث لا تقل عن مجموع قيمة الارض مقدرة على الاساس الوارد بالبند (جـ) بالاضافة الى قيمة المبانى وتقدر بمجموع مساحات الوحدات المكونة للمبنى فى المناطق السياحية مضروبا فى ١٠٠ جنيه للمتر كحد أدنى وفى المناطق غير السياحية مضروبا فى ٣٠ جنيه للمتر المربع كحد أدنى .

٣ — المباني السكنية المعدة للانتفاع اعتبارا من اول يناير سنة١٩٧٥ فتقدر قميتها كما يلى :

فى المناطق السياحة على أساس الثمن أو القيمة الموضحة فى المحرر بحيث لا تقل عن مجموع قيمة الارض موضوع التعامل مقدرة على الاساس الوارد فى البند (جـ) بالاضافة الى قيمة المبانى وتقدر بمجموع مساحات الوحدات السكنية موضوع التعامل مضروبا فى ١٥٠ جنيها للمتر المربع كحد ادنى أو الضريبة الاصلية السنوية مضروبة فى ٣٥٠ ايهما اكبر . وفى المناطق غير السياحية تقدر قيمتها على أساس الثمن أو القيمة الموضحة فى المحرر بحيث لا تقل عن مجموع قيمة الارض موضوع التعامل مقدرة على أساس الوارد بالبند (جـ) بالاضافة الى قيمة المبانى وتقدر بمجموع مساحات الوحدات السكنية موضوع التعامل مضروبا فى ٥٠ جنيها للمتر المربع كحد أدنى أو الضريبة الاصلية السنوية مضروبه فى ٣٠٠ أيهما أكبر .

(جـ) بالنسبة للاراضى الفضاء والمعدة للبناء والاراضى الزراعية الكائنة فى ضواحى المدن ورفعت عنها الضريبة لخروجها من نطاق الاراضى الزراعية تقدر قيمتها على أساس الثمن أو القيمة الموضحة فى المحرر بحيث لا تقل عن ١٥٠ جنيها للمتر المربع فى المناطق السياحية و٥٠ جنيها للمتر المربع فى المناطق غير السياحية كحد أدنى .

أما بالنسبة للاراضى الزراعية الكائنة فى ضواحى المدن والمربوط عليها

ضريبة اطيان فيحصل الرسم مؤقتا طبقا للبند (أ) ويستوفى ما قد يكون من الرسم المستحق بعد تحرى مصلحة الشهر العقارى والتوثيق عن قيمـــة العقار الحقيقية .

(د) بالنسبة للمنقولات :

يقدر الرسم مبدئيا على القيمة المبينة فى المحرر أو التى يوضـــحها الطالب فيما عدا مركبات النقل السريع وفقا لاحكام قانون المرور فتقـــدر قيمتها طبقا للجدول الذى يصدر به قرار من وزير العدل بعد أخذ رأى وزير الماليـــة .

وفى جميـــع الحالات المتقدمة يجوز لمصلحة الشهر العقارى والتوثيق بعد اتخاذ اجراءات التوثيق أو الشهر التحرى عن القيمة الحقيقية للعقار أو المنقول ويحصل الرسم التكميلى عن الزيادة التى تظهر فى القيمة .

وفى المحررات التى ينص فيها على ان التصرف يتناول الارض دون ما عليها من مبان أو منشآت تقدر الرسوم النسبية على كامل قيمة الارض والمبانى والمنشآت ما لم يثبت ان التصرف مقصور على الارض او ان المتصرف أقـــام المبانى والمنشآت على نفقته .

جدول حرف (جـ) المشار اليه فى المادة السابقة :

١ ــ اشهادات الطلاق او الفرقـــة الشرعية .	رسم ثابت قدره ٢٥ قرشـــا
٢ ــ الاقرار بانقضاء العدة أو الحضانة أو سقوطها أو الاقرار بالرجعة .	رسم ثابت قدره ١٠ قـــروش
٣ ــ تقرير النفقة او سقوطها أو تحملها أو الاقرار بشىء من ذلك .	رسم ثابت قدره ١٥ قرشـــا
٤ ــ الاقرار بأمر من أمور الزوجية .	رسم ثابت قدره ١٠ قـــروش
٥ ــ التوكيل فى أمور الزوجية ونفقـــة الاقارب أو عزل الوكيل أو عزله وتعيين غيره .	رسم ثابت قدره عشرة قروش

فى تحصيل الرسوم وطرق التظلم فى أوامر تقدير الرسوم :

تنص المادة ٢٤ من قانون رسوم الشهر العقارى والتوثيق رقم ٧٠ لسـنة ١٩٦٤ على أن « تحصل مقدما جميع الرسوم المنصوص عليهـــا فى هذا القانون قبل اتخاذ أى اجراء مطلوب ، بالنسبة للمحررات واجبة الشهر يراعى تحصيل الرسوم على عمليتى التوثيق والشهر معا ســـواء أكان المحرر مطلوبا توثيقه أو التصديق على توقيعات ذوى الشأن فيه » .

وتنص المادة ٢٥ منه على أنه « اذا استحقت رسوم تكميلية على أى محرر أو اجراء كان اصحاب الشأن متضامنين فى أدائها وتكون العقارات وغيرها موضوع التصرف ضامنة لاداء الرسوم ويكون للحكومة فى تحصيلها حق امتياز على جميع ممتلكات الاشخاص المدينين أو الملزمين بها .

وتنص المادة ٢٦ من ذات القانون على أنه « فى الاحوال التى تستحق فيها رسوم تكميلية يصدر أمين المكتب المختص أمر تقدير بتلك الرسوم ويعلن هذا الامر الى ذوى الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو على يد أحد محضرى المحكمة .

ويجوز لذوى الشأن — فى غير حالة تقدير القيمة بمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها فى المادة (٢١) — التظلم من امر التقدير خلال ثمانية أيام من تاريخ الاعلان والا أصبح الأمر نهائيا . ويكون تنفيذه بطريق الحجز الادارى كما يجوز تنفيذه بالطريق القضائى بعد وضع الصيغة التنفيذية على صورة أمر التقدير من المحكمة الواقع فى دائرة اختصاصها المكتب الصادر منه ذلك الامر ، ويحصل التظلم أمام المحضر عند اعلان امر التقدير أو بتقرير بقلم الكتاب ، ويرفع التظلم الى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذى أصدر الامر ويكون حكمها غير قابل للطعن .

وتنص المادة ٢٧ من ذات القانون على أن « للامين العام لمصلحة الشهر العقارى والتوثيق بناء على طلب أصحاب الشأن وبعد أخذ رأى مكتب الشهر أو التوثيق أن يمنحه اجلا لاداء الرسوم التكميلية أو أن يأذن له بأدائها على اقساط شهرية بشرط تقديم كفيل مقتدر متضامن أو تأمين عينى على ألا تزيد المدة فى الحالتين على سنة اذا لم تجاوز الرسوم مائتى جنيه ولا على سنتين اذا جاوزت هذا المبلغ .

كما يجوز لامناء المكاتب بنفس الاوضاع السابقة الموافقة على تقسيط الرسوم التكميلية المستحقة فى حدود مبلغ خمسون جنيها .

واذا تأخر صاحب الشأن فى الوفاء بأى قسط حلت باقى الاقساط بدون حاجة الى تنبيه أو انذار ، ويجوز الرجوع فى الامر الصادر بالتقسيط أو منح الاجل اذا وجد ما يدعو لذلك .

ولا يجوز الطعن فى الامر الصادر بالقبول أو الرفض أو الرجوع .

وتنص المادة ٢٨ على أن « ترد الرسوم النسبية المحصلة عن شهر أحكام مرس المزاد فى حالة الحكم بالغائها » .

وتنص المادة ٢٩ على انه « اذا حال دون اتمام اجراءات شهر المحررات وفاة او صدور قانون جديد يرد ٧٥٪ من الرسوم النسبية التى تحصلت » .

وتنص المادة ٣٠ على انه « لا يترتب على بطلان المحررات أى كان نوعها رد شىء من الرسوم على اختلاف أنواعها بأى حال من الاحوال ولا يرد أى رسم حصل بالتطبيق لاحكام هذا القانون الا فى الاحوال المنصوص عليها صراحة فيها ولا عدل أصحاب الشأن عن السير فى الاجراء الذى حصل عنه الرسم .

تخفيض الرسوم والاعفاء منها :

نصت المادة ٣٢ على أن « ينخفض الى النصف الرسم النسبى المفروض على بيع العقار المنصوص عليه فى هذا القانون لكل من :

(أولا) صغار الملاك الذين يشترون أطيانا زراعية لا تجاوز قيمتها ألفى جنيه بحيث لا تزيد ملكيتهم عن خمسة أفدنة بما فى ذلك القدر محل التصرف .

(ثانيا) مشترو العقارات المبنية أو أجزاء منها بحيث لا تتعدى قيمة ما يملكونه ألفى جنيه بما فى ذلك القدر محل التصرف .

وتقدر قيمة العقار المشار اليه طبقا للاسس الموضحة فى المادة ٢١ (١) ويخفض الى ربع الرسم النسبى المفروض على قسمة العقار لانهاء حالة الشيوع فى خلال عامين من تاريخ قيام حالة الشيوع أو من تاريخ العمل بهذا القانون أيهما أطول .

ويراعى فى تطبيق هذا النص ما تضمنته القوانين الاخرى من تخفيضات » .

ونصت المادة ٣٣ على أن « لا يؤدى رسم نسبى على شهر الارث وأحكام اشهار الافلاس وعرائض الدعاوى العينية العقارية وأوراق الاجراءات الخاصة بالبيوع الجبرية وانذارات الشفعة وكذلك الاحكام الصادرة ببطلان أو فسخ أو الغاء أى حق من الحقوق التى تم شهرها »

ونصت المادة ٣٤ على أن « يعفى من الرسوم المفروضة بموجب هذا القانون :

(أ) المحررات والاجراءات التى تؤول بمقتضاها ملكية العقارات او المنقولات أو الحقوق الى الحكومة .

---

(١) معدلة بالمادة الاولى من القانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٨٠ والسابق ذكرها .

(ب) الصور والشهادات والكشوف والملخصات والترجمة للوزارات أو المصالح الحكومية او لجهة وقف خيرى .

(ج) اشهار الاسلام .

(د) الوقف الخيرى والبيع وغيره من اسباب كسب الملكية اذا اقترن بوقف العين وقفا خيريا والعقود والتصرفات المتعلقة بالوقف الخيرى متى كانت لجهة الوقف .

(هـ) الوصية فى وجوه البر .

(و) جميع التصرفات التى تؤول بمقتضاها الى احدى الحكومات الاجنبية ملكية عقارات فى مصر لاتخاذها دورا لهيئاتها السياسية او القنصلية بشرط المعاملة بالمثل .

(ذ) الحكومات والهيئات الاجنبية بالنسبة الى العقارات التى تملكها لاقامة منشآت ثقافية عليها بناء على موافقة رئيس الجمهورية وبشرط المعاملة بالمثل .

(ح) الحالات المقررة بموجب قوانين خاصة

العقوبات الخاصة بالتهرب من أداء الرسوم :

تنص المادة ٣٥ من قانون رسوم الشهر والتوثيق على أنه « مع عدم الاخلال بأية عقوبة اشد ينص عليها قانون العقوبات أو اى قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة اشهر ولا تجاوز سنتين وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على خمسمائة جنيها أو باحدى هاتين العقوبتين كل من توصل عمدا الى التهرب من اداء بعض الرسوم المنصوص عليها فى هذا القانون عن طريق تجزئة الصفقة او الادلاء ببيانات غير صحيحة فى الاجراءات والاوراق التى تقدم تنفيذا له او بأية وسيلة اخرى. وفى جميع الاحوال يحكم بالزام مرتكب الجريمة بأداء مبلغ لا يجاوز ثلاثة امثال ما لم يؤد من الرسم .

ولا تجوز اقامة الدعوى العمومية الا باذن من وزير العدل ، او من يندبه فى ذلك وله النزول عنها فى اى وقت اذا راى محلا لذلك ، كما ان له ولمن يندبه اجراء الصلح فيها على اساس دفع مبلغ لا يقل عن مثلى ما لم يؤد من الرسم .

ويعاقب على الشروع فى ارتكاب هذه الجريمة بعقوبة الجريمة ذاتها .

عدم جواز رد الرسوم فى أحوال البطلان :

م ٣٠ من قانون الرسوم : الا يترتب على بطلان المحررات أيا كان نوعها رد شيء من الرسوم على اختلاف أنواعها بأى حال من الاحوال ولا يرد اى رسم حصل بالتطبيق لاحكام هذا القانون الا فى الاحوال المنصوص عليها صراحة فيه ولو عدل أصحاب الشأن عن السير فى الاجراء الذى حصل عنه الرسم » .

سقوط الحق فى استرداد الرسوم :

م ٣٠ من قانون الرسوم : لا يترتب على بطلان المحررات ايا كان من الرسوم بغير وجه حق بانقضاء ثلاث سنوات من تاريخ الدفع » .

ملحق (٣)

صيغة رقم (١)
طلب شهر صحيفة دعوى (١)

السيد الاستاذ / رئيس مأمورية الشهر العقارى بـ ....
بعد التحية

نلتمس استخراج كشف تحديد تمهيدا لشهر صحيفة دعوى فى القضية رقم لسنة امام محكمة

المرفوعة من :
السيد / بن بن الجنسية
الديانة والمقيم قسم/مركز
محافظة والغير خاضع لاحكام الحراسة (الصادر لصالحه التصرف)

ضد

السيد / بن بن الجنسية
الديانة / والمقيم قسم/مركز محافظة
والغير خاضع لاحكام الحراسة (الصادر منه التصرف)

بيان العقار (او : الارض)

التعامل : عقد بيع ابتدائى مؤرخ / / الصادر من الثانى للاول عن :

كامل ارض وبناء العقار (او : قطعة ارض) رقم ...... بتاريخ / / قسم / مركز ...... محافظة ...... والبالغ جملة مساحته ...... مترا مربعا والمحدد كالاتى :

(١) انظر الارشادات العملية خلف هذا الطلب .

محافظة والبالغ جملة مساحته مترا مربعا

والمحدد كالاتى :

الحد البحرى : بطول .... م

الحد القبلى : بطول .... م

الحد الشرقى : بطول .... م

الحد الغربى : بطول .... م

« اذا كان العقار من الاطيان الزراعية بذكر مساحة الاطيان وحدودها وأطوالها وأرقام القطع واسم الحوض ورقمه والناحية والمركز والمحافظة وملحقات الاطيان وحقوق الارتفاق ان وجدت » .

الثمن الاجمالى لقيمة العين موضوع المحرر : تم الاتفاق على ان ثمن العقار (أو : الاراضى) هو مبلغ ...... جنيه مصرى .

اصل الملكية : آلت ملكية العقار (او : الارض) موضوع هذا المحرر الى المعروض ضده بطريق ......

بيان التكليف : العقار (أو : الارض) موضوع التعامل مكلفة باسم / ....

الحقوق العينية المقررة على العقار (ان وجدت) : ....

المستندات المقدمة مع الطلب : (تحرر بمعرفة الطالب وتدون فى ايصال استلام الطلب) :

١ –   ٢ –

٣ –   ٤ –

وفى حالة عدم تقديم المستندات المطلوبة تكتب هذه العبارة فى نهاية الطلب .

« اتعهد بتقديم المستندات المطلوبة لتعذر تقديمها الان » .

مقدمه

صيغة رقم (٢)

طلب شهر حكم

السيد الاستاذ / رئيس مأمورية الشهر العقارى ......

بعد التحـــيه

تلتمس استخراج كشف تحديد تمهيدا لشهر حكم .. (نوع الحكم صحة ونفاذ ــ هبه ، ..) الصـــادر من محكمـــة ..... فى القضـــية رقـــم .... لســـنة ....

والصادر لصالح :

السـيد / بن بن من رعايا ج.م.ع ومسلم / مسيحى الديانة عمره/ ومقيم مركز/قسم محافظة وغير خاضع لاحكام الحراسة تحت مسئوليته .

ضـــــد :

السـيد/ بن من رعايا ج.م.ع ومسلم/مسيحى الديانة وعمره ومقيم قسم/مركز محافظة وغير خاضع لاحكام الحراسة تحت مســئوليته

بيانات العقار

التعامل : عقد بيع ابتدائى مؤرخ / / ١٩ الصـــادر من الثانى للاول عن :

كامل أرض وبناء العقار رقم بشارع شياخة .. قسم / بندر محافظة والبالغ جملة مساحته مترا مربعا والمحدد كالاتى :

الحـــد البحرى :	بطول	مترا
الحـــد القبلى :	بطول	مترا
الحـــد الشرقى :	بطول	مترا
الحـــد الغربى :	بطول	مترا

« اذا كان العقار من الاطيان الزراعية بذكر حدودها وأطوالهـــا ومساحتها وأرقام القطع واسم الحوض ورقمه وكافة ملحقات الاطيـــان الزراعية » .

الملكية والتكليف : آلت الملكية الى المدعى عليه (أو الصادر ضده الحكم) بموجب وهذا العقار واردا فى تكليف ....

الحقوق العينية : العقار موضوع شهر الحكم غير محـــل بأى حق عينى .
(أو العقـــار محل بـــ ....)

الثمن : تم التصرف فى العقار المراد شهر محرره بثمن اجمالى وقدره ....
التحسين : التعامل خارج التحسين (أو داخل التحسين) ..

مقدمـــــه

ارشـــادات عمليـــة

١ — يحرر الطلب من أربع صور متطابقة وتسدد عنه الرســـوم المستحقة بموجب ايصال يسلم للطالب .

٢ — يرفق بالطلب المستندات المثبتة لصفات النائبين عن المتعاقدين (كالتوكيل وقرار الوصاية والقوامه واعـــلام الوراثة) ، كمـــا ترفق به المستندات المثبتة لاصل الملكية والتكليف .

٣ — يقيد الطلب فور تقديمه بدفتر الاسبقية ويسلم عنه ايصـــالا للطالب موضحا به رقم القيد وتاريخه وبيان المستندات المرفقة به .

٤ — يعتبر الطلب كأن لم يكن اذا لم يتم شهر محرره خلال سنة من تاريخ قيده بدفتر الاسبقية ، ويجوز مد هذه المدة سنة ثانية اذا قـــدم طلب بذلك قبل انتهاء السنة الاولى بأسبوعين ودفع عنه الرسم المستحق

٥ — فى طلبات دعاوى صحة التعاقد تقدم عريضة الدعوى ، وصورة من العقد الابتدائى موقعا عليها من صاحب الشأن بمطابقتها ، او اقرار منه بتعذر تقديم صورة العقد . وبالنســـبة للاحكـــام الصـــادرة فى هذه الدعاوى يجب تقديم الحكم وما يثبت نهائيته ، وعريضة الدعوى ، واصـــل العقد مؤشرا عليه من المحكمة بالنظر ، وصورة العقد على الورق الازرق المـــدموغ .

ويجب تقديم صورة رسمية من تقرير الخبير مع طلبات احكام القسمة

٦ — اذا كان العقار محل التصرف يدخل فى احدى مناطق التحســـين فيجب تقديم شهادة من جهة الاسكان والمرافق المختصة تفيد سداد مقـــابل التحسين أو بالموافقة على اتمام شهر التصرف .

٧ — اذا تضمن الطلب تجزئة لقطعة ارض معدة تخضـــع للبنـــاء لقانون تقسيم الاراضى . فيجب ان يرفق بالطلب خريطة مساحية او رسم يبين وضع العقار قبل التجزئة وبعـــده .

٨ — بعد تأشير المأمورية على الطلب بالقبول للشهر يحرر صاحب الشأن مشروع العقد ويقدمه للمأمورية لمراجعته وبالتأشير عليه بالصلاحية للشـــهر .

٩ — على صاحب الشأن توثيق المحررات او التصديق على التوقيعات فيه لدى مكاتب التوثيق أو فروعها بعد سداد الرسوم المستحقة ، ويقدم المحرر بعد ذلك ، لمكتب الشهر المختص مرفقا به المستندات .

١٠ — يجب شهر حق الارث اذا كانت وفاة المورث بعد سنة ١٩٤٦ كان الطلب يتضمن تصرفا من احد الورثة فى تركة مورثه المتوفى بعد ١٩٤٤/٩/١ فيعين تقديم شهادة بسداد ضريبة التركات ورسم الايلوله .

صيغة رقم (٣)

طلب شهر عقد بيع

السيد الاستاذ / رئيس مأمورية الشهر العقارى بـ ....

بعد التحيه

نلتمس استخراج كشف تحديد (نرجو اعطائنا البيانات المساحية) تمهيدا لتحرير مشروع عقد .... نهائى مؤرخ / / ١٩ محرر بين كل من :

السيد / بن من رعايا ج.م.ع ومسلم/مسيحى الديانة وعمره سنة ومقيم قسم/مركز محافظة وغير خاضع لاحكام الحراسة ولا لقانون الكسب الغير مشروع تحت مسئوليته . (طرف أول بائع)

لصـــالح

السـيد / بن بن مصرى الجنسـية ومسلم / مسيحى الديانة وعمره سنة ومقيم قسم/مركز محافظة وغير خاضع لاحكام الحراسة ولا لقانون الكسب الغير مشروع تحت مسئوليته (طرف ثانى مشترى)

بيانات العقار موضوع التعامل : قطعـة ارض فضـاء (كـامل ارض وبناء العقار) رقم المربع رقم (او الحوض رقم) والكائنة بشارع قسم محافظة .... والبالغ جملة مساحتها مترا مربعا والمحدد كالاتى :

الحد البحرى :

الحد القبلي :

الحد الشرقى :
الحد الغربى :

الملكية والتكليف : آلت ملكية العقار موضـــوع التعـــامل الى البائع بموجب وهذا العقار مكلف باسم (او ليس لها اسم صاحب تكليف للان) .

الحقوق العينية : العقار او الارض موضوع التعامل غـــير محل بأى حق عينى أو محمل برهن / امتياز .... الخ) .

الثمن : مبلغ التعاقد ...... جنيه (فقط ....)

التحسين : التعامل خارج التحسين (او داخل التحسين) .

مقدمـــــه

صيغة رقم (٤)
عقد بيع ابتدائى
ارض / عقار

أنه فى يوم /

حرر فى تاريخه بين كل من :

١ ـــ السيد / المقيم قسم/مركز محافظة
(طرف أول بائع)

٢ ـــ السيد / المقيم قسم/مركز محافظة
(طرف ثان مشترى)

أقر المتعاقدان باهليتهما للتصرف واتفقا على ما يأتى :

أولا : موضوع البيع : باع وأسقط وتنازل بكافة الضمانات القانونية والفعلية الطرف الاول الى الطرف الثانى القابل لهذا البيع ما هو قطعـــة فضـــاء قـــابلة للبناء (أو مـــا هو كـــامل أرض وبنـــاء العقـــار البالـــغ مساحة أرضه .... مترا مربعا) (فقط .... مترا مربعا) تحت العجز والزيادة طبقا لما يسفر عنه كشف التحديد من الشهر العقارى ، كـــائنة بشارع (او بالقطعة رقـــم بحوض قسم/مركز محافظة والمحددة كالاتى :

الحـــد البحرى : بطول مترا
الحـــد القبلى : بطول مترا

الحد الشرقى : بطول مترا
الحد الغربى : بطول مترا

ثانيا : الملكية : يقر الطرف الاول البائع بأن ملكيـــة العقار موضوع التعامل قد آلت اليه بموجب مشهر بمكتب الشهر العقارى برقم بتاريخ / /

ثانيا : التكليف : العقار موضوع التعامل ليس لــه اســم صاحب تكليف للان (او قطعة الارض أو العقــار موضـــوع التعــامل واردة فى تكليف مكلفة جزء رقم صفحة رقم من سنة الى سنة وثابت ذلك من الكشف الرسمى المستخرج من مأمورية الضرائب العقارية برقم بتاريخ / /)

رابعا : الثمن : تم هذا البيع نظير ثمن اجمالى قدره جنيه (فقط) بسعر المتر الواحد جنيهـــا (فقط) قام الطرف الثانى المشترى بدفع الثمن كاملا عند التوقيع على هذا العقد ، وبذلك يعتبر التوقيع على هذا العقد بمثابة مخالصة تامة ونهائية بكامل الثمن .

(اما فى حالة) التقسيط : تم هذا البيع نظير ثمن اجمالى قدره جنيه (فقط) قام الطرف الثانى المشترى بدفع مبلغ وقدره عند التوقيع على هذا العقد والباقى وقدره جنيه اتفق عــلى أن يقوم الطرف الثانى على دفعه عـــدة أقساط شـــهرية قيمـــة كل قســـط مبلغ ...... جنيه يبدأ أول قسط ابتداء من أول شهر .... وينتهى آخر قسط فى شهر سنة واذا تأخر الطرف الثانى فى سداد قسط من هذه الاقساط المذكورة يعتبر هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفســـه دون حاجة الى تنبيه او انذار أو أى اجراء قضائى آخر دون أن يسترد ما سبق دفعه ويكون للطرف الاول الحق فى التصرف فى الارض موضوع التعامل) .

خامسا : الحقوق العينية : العقار أو الارض موضوع التعامل غير محمل بأى حق عينى (او العقار / الارض موضوع التعامل محمل برهن / امتياز لصالح ضد مشهر قائمته بمكتب الشهر العقارى بـــ برقم بتاريخ / /

سادسا : المعاينة : يقر الطرف الثانى المشترى بأنه قد عاين العقار / الارض موضـــوع التعامل المعاينـــة التامة النافية للجهالة وأنه قد استلمه

ووضع يده عليه وقبله بحالته الراهنة دون أن يحق له الرجوع على البائع بعد ذلك . كما يقر أيضا بأنه — منذ التوقيع على هذا العقد — يعتبر مسئولا عن سداد كافة الاموال الاميرية وغيرها المقررة على هذا العقار / الارض

سابعا : يضمن البائع عدم تعرض الغير للمشترى فى وضع يده على الارض موضوع التعاقد واذا ما حدث تعرض يتعهد البائع بازالة التعرض وتمكين وضع يد المشترى على الارض / العقار موضوع التعامل ، كما يتعهد الطرف الأول بتقديم مستندات الملكية وتسهيل اجراءات شهر هذا العقد فى حالة طلب الطرف الثانى لذلك .

ثامنا : يقر ويلتزم الطرفان المتعاقدان بتنفيذ هذا العقد واذا ما اخل أحدهما تنفيذ أى بند من بنوده يكون ملزما بدفع تعويض للطرف الاخر قدره جنيهـا (فقط) وهذا التعويض مشروط ومتفق عليه ولا يخضع لرقابة القضاء باعتبار العقد شريعة المتعاقدين .

تاسعا : تحرر هذا العقد من صورتين بيد كل طرف صورة للعمل بموجبها عند اللزوم .

الطرف الاول (البائع)   **الطرف الثانى (المشترى)**

صيغة رقم (٥)
دعوى صحة تعاقد

انه فى يوم

بناء على طلب السيد/ المقيم قسم محافظة

ومحله المختار مكتب الاستاذ / المحامى بشارع

قسم محافظة

أنا محضر محكمة الجزئية قد انتقلت وأعلنت :

السيد / المقيم قسم محافظة

مخاطبا مع

وأعلنته بالاتى

بموجب عقد بيع ابتدائى مؤرخ / / باع المعلن اليه للطالب ما هو قطعة أرض فضاء قابلة للبناء (أو : كامل أرض وبناء العقار) رقم بحوض بشارع قسم/مركز

محافظة والبالغ مساحتها مترا مربعا (فقط مترا مربعا) تحت العجز والزيادة والمحددة كالاتى :

الحد البحرى : بطول مترا

الحـــد القبلى : بطول مترا

الحد الشرقى : بطول مترا

الحد الغربى : بطول مترا

وقد تم هذا البيع لقاء ثمن اجمالى وقدره (فقط) دفع بالكامل عند التعاقد (أو : قام الطالب بدفع مبلغ وقـــدره عند التعاقد والمبلغ الباقى على أقساط شـــهرية وتم ســـداد آخر قســـط بتاريخ / /) :

وحيث أن ملكية قطعة الارض موضوع التداعى قد آلت للمعلن اليه عن طريق بموجب عقد مشهر برقم بتاريخ / / بشهر عقارى ..... (أو بموجب حكم رقم مشهر برقم .... بتاريخ / /)

وحيث أنه بمطالبة المعلن اليه الودية لقيامه مع الطـــالب باتخـــاذ اجراءات الشهر الا أنه تقاعس عن ذلك دون وجه حق مما يحق معه للطالب أن يستصدر حكما بصحة ونفاذ عقد مشتراه حتى يتسنى له اتخاذ اجراءات شـــهره .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت واعلنت المعلن اليه بصـــورة من صحيفة الدعوى هذه وكلفته بالحضور أمام محكمة دائرة( ) مدنى الكائن مقرها فى يوم الموافق / / الساعة الثامنة افرنكى صباحا وذلك لسماعه الحكم بصحة ونفاذ عقـــد البيـــع الابتدائى المؤرخ / / والمتضـــمن بيـــع المعلن اليه للطالب ما هو قطعة أرض فضاء قابلة للبناء (أو قطعة أرض زراعية ، أو كامل أرض وبناء العقار) مساحتها متر مربع (فقط متر مربع) بالقطعة رقم بحوض بشارع قسم/مركز محافظة والموضحة الحدود والمعـــالم بصدر هذه الصحيفة وعقد البيع الابتدائى موضـــوع الدعوى لقـــاء ثمن مقبوض وقدره (فقط جنيها مصريا) مع التسليم كأثر تبعى والزامه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بحكم مشمول بالنفاذ المعجل وبلا كفالة .

ولاجـــل

صيغة رقم (٦)

عقـد صلح فى دعوى
صحة تعـاقد

انه فى يوم　　　　الموافق　　/　　/

حرر فى تاريخه بين كل من :

١ ــ السـيد/　　　　　　المقيم

(طرف أول مشتر)

٢ ــ السـيد/　　　　　　المقيم

(طرف ثانى بائـع)

أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد والتصرف قانونا واتفقا على ما يأتى :

تمهيـد : بموجب عقد بيع ابتدائى مؤرخ　/　/　باع الطرف الثانى للطرف الأول قطعة أرض فضـاء (أو : كامل أرض وبناء العقار) رقم　　بحوض رقم　　بشارع　　قسم/مركز　　محافظة　　والبالغ مساحتها　　متر مربع تحت العجز والزيادة والموضحة الحدود والمعالم بعقد البيع الابتدائى المبرم بين الطرفين محل التـداعى وبصحيفـة الدعوى لقـاء ثمـن مقبوض من الطـرف الأول قدره (　　جنيه) فقط　　جنيه .

واذ اقام الطرف الأول ضد الطرف الثانى الدعوى رقم　　والمحدد لنظرها جلسة　　الموافق　/　/

واذا رغب الطرفان فى انهاء الدعـوى صلحا فيما بينهما فقد اقرو الآتى :

أولا ــ يعتبر التمهيد السابق جزءا لا يتجزأ من هـذا العقد واحد بنوده .

ثانيا ــ يقر الطرفين بصحـة ونفـاذ العقد الصـادر منهما المؤرخ　/　/　المبين بالتمهيد السابق وبصحيفة الدعوى كما يقر الطرف الثانى بقبضة بكامل الثمن المتفق عليه بالعقد المـاثل .

ثالثا ــ يقر الطرف الأول بأنه تسلم الأرض موضوع التداعى وله حق التصرف فيها كتصرف الملاك فى أملاكهم .

رابعا — يلتمس الطرفان من هيئة المحكمة بالحاق هذا العقد بمحضر الجلسة وجعله فى قوة السند التنفيذى واعتباره واثبات محتواه فيه ويتعهدان بالتصديق عليه أمام المحكمة .

خامسا — يلتزم الطرف الأول بمصروفات الدعوى وأتعاب المحاماة .

الطرف الأول (المشترى)   الطرف الثانى (البائع)
أمضاء   أمضاء

صيغة رقم (٧)
طلب شهر حق أرث

السيد الأستاذ/ رئيس مأمورية الشهر العقارى ب

بعد التحية ،

تلتمس اعطائنا البيانات المساحية اللازمة لتحرير مشروع حق أرث عن تركة المرحوم/ بن بن والذى توفى بتاريخ / / من رعايا ج.م.ع. مسلم/مسيحى الديانة وقد انحصر ارثه فى ورثته الشرعيين وهم :

١ —
٢ —
٣ —
٤ —

والجميع من رعايا ج.م.ع. ومسلمو/مسيحيو الديانة ومقيمون وغير خاضعين لأحكام الحراسة تحت مسئوليتهم .

وثابت وفاة المورث المذكور من الاعلام الشرعى الصادر من محكمة بجلسة / / برقم متابعة (واذا كانت الوفاة ثابتة بموجب حكم تذكر البيانات المتعلقة بهذا الحكم) .

وقد ترك المورث المذكور ما يورث عنه شرعا العقار (العقارات) الآتى بيانها :

كامل أرض وبناء العقار رقم بشارع قسم/بندر محافظة والبالغ جملة مساحته مترا مربعا والمحدد كالآتى :

الحد البحرى :
الحد الشرقى :
الحد القبـــلى :
الحد الغربى :

الملكية والتكليف : آلت ملكية العقار موضـــوع شهر حق الارث الى المورث بموجب ووارد فى تكليف

الحقوق العينية : العقار موضوع شهر حق الارث غير محمل بأى حق عينى (أو العقار موضوع شهر حق الارث محمل بـــ

رسم الايلولة المستحق : ســـددت رسم الايلولة وضرائب التركات فى العقار موضوع شهر حق الارث وثابت ذلك من الشـــهاده المستخرجة من مصلحـــة الضرائب (أو أعفيت التركة من رســـوم الأيلولة وضرائب التركات) .

مقدمــــه

صـــيغة رقـــم (٨)
طلب شـــهر حق ارث وبيـــع

السيد الأستاذ/ رئيس مأمورية الشهر العقارى بـــ

بعد التحيـــة ،

نلتمس استخراج كشف تحديد تمهيدا لتحرير شـــهر حق ارث وبيع بين كل من :

أولا ـــ ١ ـــ السيد/ ومقيم
٢ ـــ السيد/ ومقيم
٣ ـــ السيد/ ومقيم

والجميع من رعايا ج٠م٠ع٠ ومسلموا/ومسيحيوا الديانة وغير خاضعين لأحكام الحراسة تحت مسئوليتهم .

(طرف أول مشهرون للارث وبائعون)

ثانيا ـــ الســـيد/ مـــن رعايـــا ج٠م٠ع٠ ومسلم/مسيحى الديانة ومقيم وغير خاضـــع لأحكام الحراسة تحت مسئوليته .

(طرف ثان مشترى)

(أ) شــهر حــق الارث

عن تركة المرحــوم/

بتاريخ / / توفى المرحوم/ وهو من

رعايا ج.م.ع. مسلم/مسيحى الديانة وعمره سنة وقد انحصر

ارثه الشرعى فى ورثته (المبين أسماؤهم طرف أول ـ عاليه) وتستحق

التركة بينهم حسب الفريضة الشرعية .

وثابت وفــاة المورث المؤكد من الاعــلام الشرعى الصـــادر من

محكمـــة بجلســـة برقم تتابع .

(اذا كانت الوفــاة ثابتة بموجب حكم تذكر البيانات المتعلقة بهذا الحكم) .

وقد ترك المورث المذكور ما يورث عنه شرعا العقار (أو العقارات)

الآتى بيانهـــا :

كامل أرض وبناء العقار رقم بشـــارع

قسم / بندر محافظة والبالغ جملة مساحته

مترا مربعا والمحدد كالآتى :

الحد البحرى :

الحد الشرقى :

الحد القبلى :

الحد الغربى :

(اذا كان العقار من الأطيان الزراعية تذكر مساحة الأطيان وحدودها وأطوالها وأرقــام واسم الحوض ورقمه والناحيـــة والمركز والمحافظـــة وملحقات الأطيان) .

الملكية والتكليف : آلت ملكية العقار موضـــوع شهر حق الارث الى المورث بموجب وارد فى تكليف

الحقوق العينية : العقار موضوع شهر حق الارث غير محمل بأى حق عينى (أو العقار موضوع شهر حق الارث محمل بـــ) .

رسم الايلولة المستحق : سددت رسم الايلولة وضرائب التركات عن العقار موضوع شهر حق الارث وثابت ذلك من الشهادة المستخرجة من مصلحـــة الضرائب (أو أعفيت التركة من رســـوم الايلولة وضرائب التركات طبقا للشهادة المستخرجة من مصلحة الضرائب) .

(ب) البيـــع

باع أفراد الطرف الأول الى الطرف الثانى العقار سالف الذكر بعقد بيع ابتدائى مؤرخ / / .

الملكيـــة : تؤول الملكيـــة الى أفراد الطرف الأول البائعين عن طريق الميراث الشرعى عن المرحوم والمزمع شهر حق الارث عن تركته ضمن هذا المحرر .

التكليف : العقار وارد فى تكليف

مليم جنيه

الثمن : (فقط) .

مقدمـــــه

صـــيغة رقـــم (٩)

طلب شـــهر وصـــية

السيد الاستاذ / رئيس مأمورية الشهر العقارى بـــ

بعـــد التحية

نلتمس استخراج كشف تحديد تمهيدا لشهر الوصية الصادرة من : السيد / من رعايا ج٠م٠ع ومسلم / مسيحى الديـــانة وعمره سنة ومقيم وغير خاضع لاحكام الحراسة .

(طرف أول موصى)

الصادرة لصالح : الســـيد / من رعايا ج٠م٠ع ومسلم / مسيحى الديانة وعمره سنة ومقيم وغير خاضع لاحكام الحراســـــة .

(طرف ثان موصى لـــه)

بيانات العقار الموصى به : كامل أرض وبناء العقار رقم

بشارع شياخة قسم/بندر محافظة

والبالغ جملة مساحته مترا مربعا والحدد كالاتى :

الحد البحرى : بطول مترا

الحـــد القبلى : بطول مترا

الحد الشرقى : بطول مترا

الحد الغربى : بطول مترا

(اذا كان الموصى به اطيانا زراعية يذكر مساحة الاطيان وحدودها واطوالها وارقام القطع واسم الحوض ورقمه واسم الناحية والمركز والمحافظة وكافة ملحقات الاطيان وحقوق الارتفاق ان وجدت) .

الملكية بـ : آلت الملكية الى الموصى بموجب مشهر بمكتب الشهر العقارى بـ برقم بتاريخ / /

التكليف : العقار موضوع الوصية وارد فى تكليف

الحقوق العينية : العقار موضوع الوصية غير محمل بأى حق عينى (او محمل برهن / امتياز الخ لصالح ضد مشهر قائمته بمكتب الشهر العقارى بـ برقم بتاريخ / /

مقدمه

ارشادات عملية :

يجوز للموصى ان يشهر عقد الوصية فى حالة حياته ويخضع العقد فى هذه الحالة لمرحلتى الطلبات والمشروعات ويحصل عنه كامل رسوم الشهر المستحقة ورسوم الحفظ قبل التصديق على توقيعه فيه او توثيقه واذا اراد الموصى توثيق عقد الوصية أو التصديق على التوقيع عليه ولم يرغب فى شهره فيخضع العقد فى هذه الحالة لمرحلتى الطلبات والمشروعات ويحصل عنه رسوم التوثيق او لاتصديق وعند شهر هذا العقد بعد وفاة الموصى يحصل رسوم الشهر المستحقة ولا يؤشر على عقد الوصية المسجلة بختم ناقل للتكليف الا اذا أرفق معها السند الدال على وفاة الموصى (م ٥١٣ تعليمات) .

والمستندات واجبة التقديم فى هذه الحالة هى :

(أ) مستندات ملكية الموصى (ب) كشف رسمى مكلفة

صيغة رقم (١٠)

طلب شهر عقد هبه بدون عوض

السيد الاستاذ / رئيس مأمورية الشهر العقارى بـ

بعد التحيه

نلتمس استخراج كشف تحديد تمهيد لشهر عقد هبة بين كل من :

اولا : الســـيد /   من رعايا ج.م.ع ومسلم / مسيحى
وعمره   سنة ومقيم   وغير خاضع لاحكام الحراسة .

(طرف اول واهب)

ثانيا : السيد /   من رعايا ج.م.ع مسلم / مسيحى الديانة
وعمره   سنة ومقيم   وغير خاضع لاحكام الحراسة .

(طرف ثان موهوب لـــه)

بيانات العقار موضوع الهبه : كامل ارض وبناء العقار رقم
بشارع   شياخة   قسم/بندر   محافظة
والبالغ جملة مساحته   مترا مربعا والمحدد كالاتى :

الحد البحرى :	بطول	مترا
الحد القبلى :	بطول	مترا
الحد الشرقى :	بطول	مترا
الحـــد الغربى :	بطول	مترا

(اذا كان العقار من الاطيان الزراعيـــة تذكر المســـاحة والحدود والاطوال واسم الحوض ورقمه واسم الناحية والمركز والمحافظة وكافـــة ملحقات الاطيان وحقوق الارتفاق ان وجدت) .

الملكية : آلت الملكية الى الطرف الاول الواهب بموجب
مشهر بمكتب الشهر العقارى بـ   برقم   بتاريخ   /   /

التكليف : العقار موضوع الهبه وارد فى تكليف

الحقوق العينية : العقار موضـــوع الهبة غير محمل بأى حق عينى
(أو : العقار موضوع الهبه محمل برهن / امتياز ... الخ لصالح
ضـــد   مشهر قائمته بمكتب الشهر العقارى بـــ
برقـــم   بتـــاريخ   /   /)

المقـــابل : الهبة بدون مقابل

ارشادات عملية :

تكون الهبه بورقة رسمية والا وقعت باطلة ما لم تتم تحت ســـتار عقد آخر . والمستندات واجبة التقديم فى هذه الحالة هى :

(ا) مستندات ملكية الواهب .

(ب) كشف رسمى (مكلفة) . ويحرر عقد الهبه من ثلاث نسـخ متطابقة ويقدم الى ذات المأمورية الواقع فى دائرتها العقار .

صـيغة رقـم (١١)

طلب قرض مع ترتيب رهن رسمى

السيد الاستاذ / رئيس مأمورية الشهر العقارى بـ :

بعـد التحـيه

نلتمس استخراج كشف تحديد تمهيدا لتحرير عقد قرض مع ترتيب رهن رسمى محرر بين كل من :

اولا : السيد / مسلم / مسيحى الديانة وعمره سنة ومقيم قسم / مركز محافظة وغير خاضع لاحكـام الحراسـة .

(طرف اول دائن مرتهن)

ثانيا : السيد / مسلم / مسيحى الديانة وعمره سنة ومقيم مركز / قسم محافظة وغـير خاضع لاحكام الحراسة تحت مسئوليته .

(طرف ثانى مدين راهن)

بيانات العقار : كامل ارض وبناء العقار رقم بشارع شياخة (او المقام على قطعة الارض رقم من المربع رقم من تقسـيم بالمنطقة) قسم/مركز محافظة والبالغ جملة مساحته مترا مربعا والمحـدد كـالاتى :

الحـد الغربى :	بطول	مترا
الحد الشرقى :	بطول	مترا
الحد القبلى :	بطول	مترا
الحد البحرى :	بطول	مترا

الملكية : آلت ملكية العقار المقدم للضمان الى الطرف الثانى المدين الراهن بموجب مشهر بمكتب الشهر العقارى بـ برقـم بتـاريخ / /

التكليف : العقار موضوع الضمان وارد فى تكليف

الحقوق العينية : العقار المقدم للضمان غير محمل بأى حق عينى
(أو العقار المقدم للضمان محمل برهى / امتياز . الخ لصـــالح
ضــــد مشهر قائمته بمكتب الشهر العقارى بـ..
برقـــم بتـــــاريخ / /

مبلغ القرض : **(فقط وقدره)**

مقدمـــــه

ارشادات عملية :

المستندات واجبة التقديم مع هذا الطلب هى :

١ ــ مستندات ملكية المدين الراهن

٢ ــ كشف رسمى (مكلفة). وينسخ العقد على ورق ابيض من ثلاث نسخ متطابقة ريقدم الى ذات المأمورية الواقع فى دائرتها العقار .

صـــيغة رقـــم (١٢)

طلب شهر الغاء وقف وقسمة عن

اطيـــــان زراعيــــة

السيد الاستاذ / رئيس مأمورية الشهر العقارى بـــ

تحية طيبة وبعد ،

نلتمس استخراج كشف تحديد تمهيدا لتحرير عقد شهر الغاء وقف وقســــــمة .

شـــهر الغـــاء الوقــف

عن وقف المرحـــوم /

بموجب الاشهاد الشرعى الصادر من محكمة برقم
بتاريخ / / أوقف المرحوم من رعايا ج.م.ع
الاطيان الزراعية المبينة فيمـــا بعد على (تذكر سلســـلة الاستحقاق من واقع الاشهاد الشرعى بالوقف مع مراعاة اشهادات التغيير ان وجدت وتذكر اسماء المستحقين الذين تلقى عنهم المستحق الاخير حصته فى الوقف مع ذكر تاريخ وفاته وتاريخ ايلولة الاســـتحقاق اليـــه) .

وثابت وفاة الواقف المذكور من الاعلام الشرعى الصادر من محكمة
بتاريخ / / برقم متتابعة
صـــور بتـــاريخ / / (تذكر الاعلامات المثبتة لوفـــاة باقى المستحقين الذين توفوا والذين تلقى عنهم المستحق الاخـــير نصـــيبه فى الوقف . واذا كانت الوفـــاة ثابتة بموجب حكم او غـــيره تذكر كافـــة بياناته .

الاطيان موضوع شهر الغاء الوقف : اطيان زراعية تبلغ جملـــه مساحتها كائنة بزمام ناحية مركز محافظة
بحوض رقم قطعة والمحددة كالاتى :

الحـــــد الغربى :	بطول	مترا
الحـــد الشرقى :	بطول	مترا
الحـــــد القبلى :	بطول	مترا
الحـــــد البحرى :	بطول	مترا

التكليف : الاطيان موضوع شهر الغاء الوقف واردة فى تكليف

مكلفة جزء رقم صفحة رقم من سنة الى
سنة وثابت ذلك من الكشف الرســـمى المستخرج من ســـجلات مصلحة الاحوال المقررة برقـــم بتاريخ / / هـــذا
وقد سددت رسوم الايلولة وضرائب التركات كما هو ثابت من الشـــهادة المستخرجة من مأمورية ضرائب بتاريخ / /
(او : ولا يستحق رسوم ايلولة وضرائب تركات وثابت ذلك من مأمورية ضرائب بتاريخ / /

(ب) عقد قسمة

محرر بين كل من :

اولا : الســـيد / وعمره سنة ومقيم
(طرف اول)

ثانيا : الســـيد / وعمره سنة ومقيم
(طرف ثانى)

ثالثا : (تكتب اسماء باقى المستحقين فى الوقف المتقاسمين) الجميع من رعايا ج.م.ع. ومسلمو الديانة وغير خاضعين لاحكام الحراسة تحت مسئوليتهم .

الاطيان موضوع القسمة

جدول (أ) قبل القسمة

الاطين الزراعية البالغ جملة مساحتها الكائنة بزمام ناحية مركز محافظة والمبينة الحدود والمعالم المشـــار اليه عاليه.

جدول (ب) بعد القسمة

اتفق الأطراف المذكورين بعاليه على انهـــاء حالة الشيوع القائمـــة بالنسبة للاطيان سالفة الذكر والتى آلت اليهم بالمشاع عن طريق شـــهر الغـــاء الوقف عاليه على أن يختص كل منهم بحصـــته مفرزة محددة على الوجـــة الآتى :

اولا : نصيب السيد /

مساحة قدرها كائنة بزمام ناحية مركز محافظة بالحوض رقـــم بالقطعة رقم والمحـــددة كـــالاتى :

الحد البحرى :	بطول	مترا
الحد القبلى :	بطول	مترا
الحد الشرقى :	بطول	مترا
الحد الغربى :	بطول	مترا

ثانيا : نصيب السيد /

مساحة قدرها كائنة بزمام ناحية مركز محافظة بالحوض رقم القطعة رقم والمحددة كـــالاتى :

الحـــــد البحرى :	بطول	مترا
الحـــــد القبلى :	بطول	مترا
الحـــد الشرقى :	بطول	مترا
الحـــــد الغربى :	بطول	مترا

الملكية : آلت الملكية للاطراف المتقاسمين بموجب شهر الغاء الوقف عاليـــه .

التكليف : الاطيان موضوع القسمة وارده فى تكليف حسب مـا ورد ذكره عـاليه .

الحقوق العينية :

الاطيان موضوع القسمة غير محملة بأى حق عينى .

مقـدمه

ارشادات عملية :

يتقدم الطالب الخاص بشهر قائمة الغاء الوقف للمأموريات الواقع ق دائرتها العقار موضوع شهر الغاء الوقف ويجب ان يكون موقعا عليه من المستحق طالب الشهر او ممن يقوم مقامه او من ذى شأن وان يشـتمل على اسم الواقف وأسماء المتقاسمين الذين تلقى عنهم المستحق الأخير حقه فى الوقف مع ذكر تاريخ وفاته وتاريخ ايلولة الاستحقاق اليه والمستندات واجبة التقديم هى :

(أ) الاشهادات الشرعية بالوقف .

(ب) كشف رسمى مستخرج من سجلات مصلحة الأموال المقررة

(جـ) الاعلامات الشرعية المثبتة لوفاة الواقف ومن توفى من سلسلة المسـتحقين

(د) شهادات رسوم ايلولة وضرائب تركات او الاعفاء منها اذا كانت الوفاة قد وقعت بعد ١٩٤٤/٩/١ وهو تاريخ العمل بالقانون رقم١٤٢ لسنة ١٩٤٤ الخاص بفرض رسوم ايلولة على التركات .

(هـ) ما يفيد عـدم حصـول تغيير فى مصاريف الوقف أو اشهاد التغيـير نفسـه .

صـيغة رقـم (١٣)

طلـب بيـع شـقة

السيد الاستاذ / رئيس مأمورية الشهر العقارى بـ :

بعـد التحية

نلتمس إستخراج كشف تحديد تمهيداً لتحرير عقد بيع نهـائى محرر بين كـل من :

اولا : السيد / من رعايا ج.م.ع مسلم /مسيحى
الديانة وعمره سنة ومقيم وغير خاضع لاحكام
الحراسة تحت مسئوليته . **(طرف اول بائع)**

ثانيا : السيد / من رعايا ج.م.ع مسلم/مسيحى
الديانة وعمره سنة ومقيم وغير خاضع لاحكام الحراسة
تحت مسئوليته . (طرف ثان مشتر)

بيانات العقار : الشقة رقم من الطابق بالعقار
رقم بشارع قسم/بندر محافظة

وتبلغ مساحة العقار الاصلى كله مترا مربعا وحدوده
كالاتى :

الحد البحرى :	بطول	مترا
الحد القبلى :	بطول	مترا
الحد الشرقى :	بطول	مترا
الحد الغربى :	بطول	مترا

ومساحة الشقة موضوع التعامل مترا مربعا وحدودها
كالآتى :

الحد القبلى :	بطول	مترا
الحد الغربى :	بطول	مترا
الحد الشرقى :	بطول	مترا
الحد البحرى :	بطول	مترا

وتشمل الشقة موضوع التعامل علي عدد غرفة وصالة
وحمام الخ .

ويشمل التعامل أيضا حصة الشقة موضوع البيع فى كافة الأجزاء المشتركة والمعدة للاستعمال المشترك وهى عبارة عن حصة قدرها قيراطا من أربعة وعشرين قيراطا مشاعا فى كامل أرض العقار الاصلى والبالغ مساحتها مترا مربعا وكذلك فى المداخل الرئيسية والسطح والافنية والسلم والانابيب والمصاعد الخ . وكافة الاجزاء المشتركة والمعدة للاستعمال المشترك .

الملكية : آلت ملكية الشقة موضوع التعامل الى البائع بموجب مشـــهر بمكتب الشـــهر العقارى بـــ برقم بتـــاريخ / /

التكليف : العقار موضوع التعامل وارد فى تكليف

الحقوق العينية : العقار موضوع التعامل غير محل بأى حق عينى أو : محمل برهن / امتياز الخ لصالح ضد مشـهر قائمة بمكتب الشهر العقارى بـــ برقم بتــــاريخ / /

الثمن : جنيه (فقط

مقدمــــــه

ارشادات عملية : يراجع فى ملكية الطبقات المادة ٨٥٦ وما بعدها من القانون المدنى والمواد (١٨٢ ، ١٨٣ من تعليمات الشهر العقـــارى المنشورة .

صـــيغة رقـــم (١٤)
عقـــد بيـــع شقة

انه فى يــوم الموافق / /

حرر فى تاريخه بين كل من :

أولا : السيد / من رعايا ج.م.ع مسلم/مسيحى الديانة وعمره سنة ومقيم (طرف اول بائع)

ثانيا : السيد من رعايا ج.م.ع ومسلم/مسيحى الديانة وعمره سنة ومقيم (طرف ثانى مشترى)

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف واتفقا على ما يأتى :

أولا : موضوع البيع : باع الطرف الاول الى الطرف الثاني بكافـــة الضمانات الفعلية والقانونية الشقة رقم بالطابق من العقار رقم بشارع قسم/مركز محافظـــة

وتبلغ مساحة العقار الاصلى مترا مربعا وحدوده كالآتى :

الحـــــد البحرى : بطول مترا

الحـــــد القبلى : بطول مترا
الحـــد الشرقى : بطول مترا
الحـــــد الغربى : بطول مترا

وتتكون الشقة موضوع التعامل من عدد غرفة وصـــــالة ودورة مياه تتكون من ويتبع التعامل حصة قدرها قيراطا من اربعة وعشرين قيراطا مشاعا فى كامل اجزاء العقار الاصـــلى المعدة للاستعمال المشترك وهى عبارة عن :

(ا) الارض : البالغ جملة مساحتها مترا مربعا والمبينة الحدود والمعالم عالية .

(ب) السطح : البالغ جملة مساحته مترا مربعا .

« تذكر كافة الاجزاء المشتركة للاستعمال المشترك وعـــلى وجـــه الخصـــوص الاساسات والسلم والحوائط والجدران المشتركة الرئيسية والانابيب المشـــتركة والافنية والمصـــاعد والدهاليز والممرات ... الخ وبالجملة كل ما كان مشتركا ومعدا للاســـتعمال بين جميع مـــلاك الشقق بالعقار الاصلى » .

هذا ويقر الطرفان بأن اوصاف العقار موضوع التعاقـــد مطابقـــة لاوصافه بالطبيعة وذلك تحت مسئوليتهما دون مســـئولية مصلحة الشهر العقارى والتوثيق .

ثانيا : الملكية : آلت ملكية الشقة موضوع التعاقد الى الطرف الاول البائع بما يتبعها من حصة شائعة فى الاجزاء المشتركة سالفة الذكر ضمن محرر المشهر بمكتب الشهر العقارى بـــ برقم
بتـــاريخ / /

ثالثا : التكليف : الشقة موضوع التعامل واردة فى تكليف
مكلفة جزء رقم صفحة رقم من سنة لاى سنة
وثابت ذلك من الكشـــف الرســـمى المســـتخرج من ســـجلات
برقـــم بتـــاريخ / /

رابعا : الحقوق العينية : العقار موضوع التعامل غير محمل بأى حق

عينى (او العقار محمل برهن / امتياز .... الخ) لصالح
ضـــد مشهر قائمته بمكتب الشهر العقارى بـــ
برقـــم بتـــاريخ / /) .

خامسا : الثمن : تم هذا البيع نظير ثمن اجمالي قدره جنيه (فقط) دفـــع منه الطرف الثانى الى الطرف الاول قبل الان مبلغ جنيه (فقط) اما الباقى وقدره جنيه (فقط) فقد دفعه الطرف الثانى المشترى الى الطرف الاول البائع بالكامل عند التوقيع على هذا العقد وبذلك يعتبر التوقيع على هذا العقد بمثابة مخالصة تامة ونهائية بكامل الثمن (وفى حالة دفع جزء من الثمن عند كتابة العقد وتم تأخير جزء من الثمن عند التوقيع على عقد البيع النهائى فى الشـهر العقارى يذكر ذلك) .

سادسا : اقرار : يتعهـــد الطرف الثانى المشترى باحترام كافـــة القواعد التى حددها القانون والخاصة بملكية الطبقـــات وعـــلى الاخص مـــا يأتى :

١ ـــ يتعهد المشترى بعدم احداث اى تعديل فى الاجزاء المشـــتركة بغير موافقة جميع الملاك حتى تجديد البناء الا اذا كان هذا التعديل لا يلحق الضرر بالملاك الاخرين .

٢ ـــ يتحمل الطرف الثانى المشترى بنصيبه فى تكاليف حفظ الاجزاء المشتركة وصيانتها وادارتها وتجديدها ويكون نصيبه فى هذه التكـــاليف بنسبة قيمة حصة الشقة موضوع التعامل فى الاجزاء المشتركة سالفـــة الـــذكر .

٣ ـــ لا يحق للطرف الثانى المشترى ان يتخلى عن نصيبه فى الاجزاء المشـــتركة .

سابعا : التحسين : العقار موضوع التعامل خارج مناطق التحسين وثابت ذلك من تأشـــيرة المكتـــب الهنـــدسى عـــلى كشـــف التحـــديد بتاريخ / /

ثامنا : المعاينة : يقر الطرف الثانى بأنه قد عاين الشـــقة موضوع التعامل المعاينـــة التامة النافية للجهالة شرعا وانه قد استلمها ووضـــع يده عليها وقبلها بحالتها الراهنة وانه قد اصبح ومنذ تاريخ التوقيع على

هذا العقد ــ مسئولا عن سداد العوائد وكافة الأموال الأميرية وغيرهـا المقرر على الشقة موضوع العقد .

تاسعا : الحراسة : يقر الطرفان المتعاقدان بأنهما غير خاضعين لاحكـام الحراسـة .

عاشرا : مصروفات العقد : إتفق الطرفان على ان جميع مصروفات ورسوم واتعاب تسجيل هذا العقد يتحملهـا الطرف الثانى المشـترى وحـده .

حرر العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة منه للعمل بموجبه عند اللـزوم .

طرف اول　　　　　　　　　　　　طرف ثانى

صـيغة رقـم (١٥)

طلب تأشير هامش

السيد الاستاذ / امين مكتب الشهر العقارى بـ

بعد التحية

مقدمه السيد/　　　　　الجنسية　　　　　الصفة

محل الاقامـة

الموضـــوع

يرجو الطالب التأشير هامشيا على المحرر الموضح بعد ، ومرفقا بالطلب السند الذى يبيح التأشير .

(١) المحرر موضوع التأشير الهامشى :

نوع المحرر

تاريخ ورقم شهره

اثر المحرر فى نقل التكليف

(ب) السند الذى يبيح التأشير :

نوعـه

تاريخـــــه
مضـــموتة
الجهة التى اصدرته
اسماء ذوى الشأن فيه
وعليه ارجو اثبات التأشير على هامش المحرر المذكور سلفا .
توقيع الطالب

صـيغة رقـم (١٦)
طلب لمكتب الشـهر العقارى
باجراء تأشير هامش بشطب قيد

السيد امين مكتب الشهر العقارى بـــ

مقدمه / المقيم

ارجو اجراء التأشـــير الهـــامش عـــلى قـــائمة القيد المشهر تحت رقم بتاريخ / / بمكتب الشهر العقارى بـــ بشطبه شطبا نهائيا واعطائى شهادة رسمية بذلك ، وطية صورة رسمية من العقد الرسمى المحرر بمكتب التوثيق برقم بتاريخ / /

ومستعد لدفع الرسم المقرر

واقبلو وافر الاحترام

تحريرا فى / / الطالب
توقيع

صـــيغة رقـم (١٧)
طلب شهادة تصرفـات عقارية (١)

السيد / امين مكتب الشهر العقارى بـــ
مقدمة والمقيم
ارجو اعطائى شهادة عقارية بالتصرفات المتوقعة ضد :
السيد / بن بن عن المدة من
الى وذلك عن العقار الكائن بشارع رقم

---

(١) اذا رغب الطالب فى أن يكون طلبه على وجه الاستعجال يوضح ذلك فى نهاية الطلب وذلك نظير أداء رسم اضافى يعادل الرسم المقرر ، وفى هذه الحالة تستخرج الشـــهادة فى اجل لا يجاوز أسبوعين .

قســـم/ مركز مدبرية او محافظـــة (او الكـــائن
بناحية مركز مديرية او محافظة
اذا كان ارضا زراعية) .

واقبلوا وافر الاحترام

الطـــالب

تحريراً فى **توقيع**

صـــيغة رقـــم (١٨)
محضر اثبات غيبه

انه فى يوم الموائق الســـاعة
(بمكتب / فرع) توثيق . . . .
أمامنا نحن الموثق بالمكتب / بالفرع المذكور

وبحضـور كل من :

١ ـــ المقيم بطاقة شخصية / عائلية رقم
٢ ـــ المقيم بطاقة شخصية / عائلية رقم

بصـــفتها شـــاهدين عـــاقلين بالغين عـــارفين لشخصـــية طالب اثبات الغيبـــة ولا تربطهمـــا بنا ولا به صلـــة قرابـــة او صلة مصـــاهرة وشـخصيتهما معروفة لنا (طبقا للمادتين ٧ ، ٨ من اللائحة التنفيذيـــة لقانون التوثيق) .

حضر السيد / بن بن ومهنته وجنسيته ومحل اقامته وبعد تعريفه المعرفـــة التامة بشهادة الشهود المذكورين عرض علينا انه بمقتضى الاعلان المفق عن يـــد محضر محكمـــة بتاريخ قـــد نبه عـــلى السيـــد / بن بن وصناعته وجنسيته والمقيم بالحضور اليوم الســـاعة

لمكتب (او الفرع) التوثيق بـــ لغرض توثيق (أو التصديق على) عقد نوعه (موضوعه) بين الســـيد (الطالب) .... والسيد / ..... وطلب الينا الحاضر ان نثبت حضوره وغيبة المعلن اليه المذكور .

وحيث انه قد بلغت الساعة ولم يحضر المعلن اليه بذاته ولم يرسل وكيلا عنه بالرغم من النداء عليه عدة مرات بصوت عال .

فبناء على طلب المذكور قد اثبتنا حضوره كما اثبتنا غيبة المعلن اليه بموجب هذا المحضر الذى قفل الساعة وبعد تلاوته بمعرفتنا على الحاضرين بحضور الشهود قد توقع عليه منا جميعا .

صـــيغة رقـــم (١٩)

محضر اثبات واقعة الامتناع عن التوقيع على المحررات

انه فى يوم الموافق الســاعة

بمكتب (او فرع) توثيق ......

امامنا نحن الموثق بالمكتب (او الفرع) المذكور :

وبحضور كل من :

١ ـــ السيد / المقيم بطاقة شخصية/عائلية

٢ ـــ السيد / المقيم بطاقة شخصية/عائلية

الشاهدان الحائزان لكافة الصفات المطلوبة قانونا طبقـــا للمادتين رقمى ٧ و ٨ اللائحة التنفيذية لقانون التوثيق .

حضر

السيد / بن بن ومهنته وجنسيته المقيم وعرض علينا انه بمقتضى الاعـــلان المرفق على يد محضر محكمة بتاريخ قد تنبه على بن بن ومهنته وجنسيته المقيم بالحضور اليوم الساعة

بمكتب (او فرع :) توثيق . . . .
لغرض توثيق (او التصديق على) عقد (نوعه) بين ......
و ....

وطلب الينا الحاضر أن نثبت حضـــوره وأمتناع المعلن اليه المذكور عن التوقيع على العقد المشار اليه وحيث اننا قد طلبنا الى المعلن اليه أن يقوم بالتوقيع عـــلى العقـــد المذكور فامتنع فى ذلك واثبت الأتـــى : . . . . . .

فبناء على طلب السيد / قد اثبتنا حضوره كما اثبتنا اقوال السيد / المعلن اليـــه وذلك بموجب هـــذا المحضر الذى قفل الساعة وبعد تلاوته بمعرفتنا عـــلى الحـــاضرين بحضور الشهود وقع عليه الجميع معنا .

١ ـــ منشور رقم ١٦ فنى بتاريخ ١٩٤٨/٤/١٠ : اذا تخلف بعض المتعاقدين فى الحضور لتوثيق محرر أو للتصديق على التوقيع فيه بعـــد اعلانهم رسميا وطلب الباقون تحرير محضر لاثبات غيبهم فيحرر المحضر المذكور بالشروط الموضحة بالمادة ٩٥ من تعليمات التوثيق ، فعل الموثق تحرير المحضر بعد التأكد من غيبة الغائب تالمناداة عليه عدة مرات ويذكر فى المحضر ساعة الفتح والقفل ويوقع عليه من الحاضرين ومن الموثق ويرفق به المستند المثبت للاعـــلان وتثبت محـــاضر الغيبة فى دفتر اثبات المحررات متى تم توثيقهـــا ويعطى لها الرقم المسلسل فى الدفتر المذكور وحسب الاسبقية وتحصل عنها الرسوم وفقا للقاعدة العامة التى تطبق على المحررات المطلوب توثيقها .

صـــفة رقـــم (٢٠)
الالتماسات المقدمـــة الى
مأمورية الشهر العقارى فى الطلبات

١ ـــ التماس بتعديل الثمن

فى الطلب رقم ...... بتاريخ / /

مأمورية ....

السيد الاستاذ / رئيس مأمورية الشهر العقارى بـــ

بعـــد التحية

تقدمنا بالطلب رقم بتـــاريخ / /

وموضوعه   وحيث أنه قد ذكر بالطلب المذكور ان الثمن (او مبلغ الدين او المقابل)   جنيه (فقط   )

ولما كنا نرغب فى تعديل الثمن المذكور الى مبلغ   جنيه (فقط ....م)

لــــذلك

نلتمس اعتبار أن الثمن هو المبلــغ الاخير والســير فى الاجراءات عـــلى هـــذا الاساس .

(ب) التماس بجعل موضوع

الطلب دعوى او حكم صحة ونفاذ

بـــدلا من بيـــع

فى الطلب رقم .... بتاريخ   /   /

بمـــــأمورية

السيد الاستاذ / رئيس مأمورية الشهر العقارى

بعد التحية

تقدم منا الطلب رقم   بتاريخ   /   /   وموضوعه

وحيث أن الطلب المذكور مقدم على أنه بيع لصالح   ضد   ولما كانت قد استجدت ظروف يتعذر معها التوقيع على العقد المذكور من البائع ما يتحتم معه رفـــع دعوى صحة ونفاذ عقد بيع ضـــد البائع .

لـــــذلك

نلتمس تغيير موضوع الطلب من بيع الى دعوى صحة ونفاذ عقـــد بيع واستكمال السير فى الاجراءات على هذا الاساس .

مقـــــدمه

(جـ) التماس بقصر التعامل
علـى حصـة فى العقـار

فى الطلب رقم ...... بتاريخ / /

مـأمورية

السـيد الاستاذ / رئيس مأمورية الشهر العقارى بـ

بعـد التحية

لقد تقدمنا بالطلب رقم . . . . . بتاريخ / /

وموضوعه ..... / وحيث أن موضوع التعامل كان كامل ارض وبنـاء

العقـار رقم بشـارع قسـم/بندر

محافظة (او اطيان زراعية مساحتها كائنة

بحوض بناحية مركز محافظة)

وحيث اننا نرغب فى تعديل الطلب المذكور بحيث ينصب التعامل فقط على
حصة قدرها قيراطا من اربعة وعشرين قيراطا مشاعا فى كامل ارض وبناء العقار المذكور (او : مساحة قدرها وهى عبارة عن القطع ارقام و بحوض بناحية)

لـذلك

نلتمس تعديل الطلب المذكور بحيث يشمل هذه الحصة فقط واستكمال السير فى الاجراءات على هذا الاساس .

مقدمـه

....

(د) التماس بضـــم مشتر
جديد او بائع جديد

فى الطلب رقـــم ٠٠٠٠٠٠ لسنة

مأمورية ٠٠٠٠٠

السيد الاستاذ / رئيس مأمورية الشهر العقارى بـــ

بعد التحية

تقـــدم منا الطلب رقـــم بتـــــاريخ / /
وموضوعـــــــه : . . . . . .
وحيث أنه ذكر بالطلب المـــذكور أن البـــائع (أو المشـــترى) هو الســـيد / . . . . .ولما كانت حقيقـــة الامر أن البائعين (أو المشترى) هم و

لـــــذلك

نلتمس تعديل الطلب واستكمال السير فى الاجراءات على الاساس الموضـــــح .

مقدمــــــه

(هـ) التماس بقبول المساحة الواردة بكشف التحـــــديد

فى الطلب رقم ٠٠٠٠٠٠ بتاريخ / /
مــــــأمورية

السيد الاستاذ / رئيس مأمورية الشهر العقارى بـــ

تحية طيبة وبعد

لقد تقدمنا بالطلب رقم بتاريخ / /
وموضوعـــــــه :
وحيث أنه ذكـــر بالطلب أن العقـــار تبلـــغ مســـاحته . . . . .
ولما كانت المعاينة وكشف التحديد قد اسفرت عن ان المساحة الحقيقيـــة هى :

لـــــذلك

نقرر قبولنا لما جاء بكشف التحديد وما أسفرت عنه المعاينة ونلتمس السير فى الاجراءات على هذا الاساس

مقدمـــــــه

(و) التماس باضافة موضوع
جـــديد للطلب

فى الطلب رقـــم ٠٠٠٠٠٠ بتاريخ / /

مـــــأمورية

الســـيد الاســـتاذ / رئيس مأمورية الشهر العقارى بـــ

بعـــد التحية

تقـــدم منـــا الطلب رقـــم بتـــــاريخ / /

وموضوعـــــه

وحيث أنه قـــد ذكر بالطلب ان موضوعه بيع فقط ولما كان البائع قد تلقى الملكية بالميراث عن المتوفى
بتـــاريخ / /

ولما كان شهر حق الارث واجبا لتصرف الوارث

لـــــذلك

نلتمس جعـــل موضوع الطلب شـــهر حق الارث وبيـــع والســـير فى الاجراءات على هذا الاساس وبيانات شهر حق الارث كالآتـــى :

(شــهر حق الارث من الصيغة رقــم ٧)

ارشادات عملية : يراعى انه يمكن تعديل انطلب فى الحدود الواردة بهذه الالتماسات وذلك كله فى مرحلة القبول أى قبل اســتخراج كشــف التحديد مؤشرا عليه بالقبول للشهر وذلك عــدا حالــة تعديل الثمن أو مبلغ الدين التى يجوز تعديلها بعد القبول .

فهرس الكتاب

صفحة

صفحة

صفحة

ارشادات عملـــية :

ارشادات عملية :

« تــم بحمــد الله »

دار وهدان للطباعة والنشر
٦ ميدان بركة الرطل ــ الفجالة
ت ٩٠٥٠٣٦ ــ ٩٢١٤٤٤

دار وهدان للطباعة والنشر
٦ ميدان بركة الرطل — الفجالة
ت ٩٠٥٠٣٦ — ٩٢١٤٤٤